



MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE

**Agencia Națională de
Administrare Fiscală**
**Direcția Generală a Finanțelor Publice a
judetului Bistrița-Năsăud**
Biroul de soluționare a contestațiilor



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

DOSAR Nr.81/2009

DECIZIA NR.76/30.11.2009

privind soluționarea contestației formulate de **B.D.M.**, înregistrată la D.G.F.P.
Bistrița - Năsăud sub nr. 20398/29.10.2009

Direcția Generală a Finanțelor Publice Bistrița – Năsăud a fost sesizată de către Administrația Finanțelor Publice Beclean în legătură cu contestația depusă de d-na **B.D.M.**

Contestația este formulată împotriva măsurilor dispuse prin Decizia de impunere nr. 640107744117/17.09.2009 (fila nr.12) întocmită de Administrația Finanțelor Publice Beclean, act prin care s-a stabilit în sarcina contribuabilului impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în cuantum de ... **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. 20398/02.11.2009 (fila nr.20) s-a solicitat organului constator completarea dosarului cauzei, cele comunicate fiind anexate la dosar (filele nr. 21-42).

În cauză a fost întocmit referatul de verificare.

Din analiza documentelor existente la dosar, rezultă următoarele:

I. Prin Decizia de impunere nr. 640107744117/17.09.2009 (fila nr. 12) organele competente din cadrul Administrației Finanțelor Publice Beclean au stabilit suplimentar obligații fiscale în cuantum de lei, reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pentru anul 2009. La baza emiterii deciziei de impunere a stat sentința civilă nr. 4800/11.12.2008 pronunțată de Judecătoria Bistrița în dosarul nr. 2116/190/2008, sentință rămasă

irevocabilă. Hotărârea instanței a fost înaintată în copie la data de 25.02.2009, împreună cu raportul de expertiză tehnică întocmit de expertul B.D., Administrației Finanțelor Publice a municipiului Bistrița în vederea calculării impozitului. Cu adresa nr. 17770/27.07.2009 (fila 7) documentația este înaintată Administrației Finanțelor Publice Beclean.

În concret, prin sentința civilă nr. 4800/2008, instanța a constatat **validitatea antecontractului de vânzare-cumpărare** sub semnătură privată încheiat la data de 15.02.2005 între pârâta B.D.M., în calitate de promitent-vânzător și reclamanta M. O., în calitate de promitent-cumpărător, având ca obiect terenul arabil în suprafață de 500 mp identificat în tarlăua 15/14, parcela 19, teren evaluat la prețul de lei.

Organele competente din cadrul Administrației Finanțelor Publice Beclean au întocmit Nota de constatare (filele nr. 8-9) din cuprinsul căreia rezultă că, transferul dreptului de proprietate s-a realizat urmare validării, prin hotărâre judecătorească, a antecontractului de vânzare cumpărare și s-a stabilit pentru contribuabil baza impozabilă în valoare de ... lei, prin aplicarea la suprafața de 500 mp teren a valorii de piață de 7,14 euro/mp (1 euro = 4,2673 lei) pentru teren extravilan, categoria arabil în Bistrița -Drumul Sigmoidului, conform Raportului de expertiză efectuat de Camera Notarilor Publici, pe anul 2009, respectiv Tabel nr. 1 – “ Fondul imobiliar – Localități arondate Judecătoriei Bistrița, județul Bistrița-Năsăud “.

Impozitul aferent acestei categorii de venituri, în sumă de ... lei, a fost stabilit prin aplicarea cotei de 2% asupra bazei impozabile, cotă de impozit care se calculează pentru proprietățile imobiliare dobândite într-un termen mai mare de 3 ani, așa cum prevede art. 77¹ alin. (1) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal cu modificările și completările ulterioare.

II. Împotriva deciziei de impunere nr. 6401077117/17.09.2009 (fila nr. 12) contribuabilul depune contestație înregistrată la Administrația Finanțelor Publice Beclean sub nr. 10094/26.10.2009 (filele nr.14-15). Dosarul contestației a fost transmis și înregistrat la registratura generală a D.G.F.P Bistrița - Năsăud sub nr. 20398/29.10.2009.

În cuprinsul cererii petenta, prin Cabinet individual de avocat A.D.B., solicită anularea Deciziei de impunere nr. 640107744117 din 17 septembrie 2009 ca fiind nelegală și netemeinică, având în vedere faptul că, la data vânzării terenului nu erau în vigoare dispozițiile art. 77¹ din Legea nr. 571/2003. În opinia contestatarii, potrivit principiului nerecoactivității legii în timp, în speța de față nu se pot aplica prevederile actului normativ precitat.

Se mai arată în cuprinsul contestației faptul că prețul încasat de B.D.M. la data încheierii contractului de vânzare - cumpărare sub semnătură privată (15.02.2005) a fost de ... lei, astfel că în cazul datorării și acceptării achitării unui impozit pe venit, acesta ar trebui calculat la suma încasată de ... lei. În opinia contestatarii, impunerea pentru o sumă mai mare decât cea încasată ca preț al vânzării terenului ar echivala cu obligarea petentei de a plăti o sumă nedatorată, având ca și consecință obligarea la restituirea acesteia.

În drept, se invocă prevederile Legii nr. 571/2003 privind Codul Fiscal.

III. Luând în considerare constatările organului de control, motivele invocate de contestatoare, în raport cu documentația existentă la dosar și prevederile legale incidente în speță, urmează să se stabilească data la care, potrivit dispozițiilor în vigoare, a avut loc transferul dreptului de proprietate a terenului, iar în funcție de aceasta dacă operațiunea de vânzare-cumpărare, astfel cum s-a derulat în realitate, este sau nu imposibilă.

În principiu, potrivit art. 1295 Cod Civil, vânzarea este perfectă între părți și proprietatea este de drept strămutată la cumpărător, în privința vânzătorului, “îndată ce părțile s-au învoit asupra lucrului și asupra prețului, deși lucrul încă nu s-a fi predat și prețul încă nu s-a fi numărat”.

Cu alte cuvinte contractul de vânzare-cumpărare poate fi încheiat prin simplu acord de voință al părților, condiții în care, fără respectarea vreunei forme și fără predarea bunului, proprietatea se transmite de la vânzător la cumpărător, acesta din urmă devenind proprietar.

De la această regulă există excepții expres prevăzute de lege, potrivit cărora transferul dreptului de proprietate este condiționat de întocmirea în formă autentică a actelor juridice sau de publicitatea acestor acte. Astfel, cu privire la terenurile situate în intravilan sau extravilan, acestea pot fi înstrăinate și dobândite prin acte juridice între vii, încheiate în formă autentică, așa cum prevede art. 2 alin.(1) din Legea nr. 54/1998 privind circulația juridică a terenurilor. Neîncheierea - în formă autentică a actului de vânzare-cumpărare conduce, în conformitate cu art. 14 alin.(1) din lege, la nulitatea absolută a contractului.

Așa fiind, cu privire la terenul în speță, transferul dreptului de proprietate a fost posibil numai la data de 11.12.2008, respectiv data validării de către instanță a “ anteacontractului de vânzare-cumpărare “ încheiat la data de 15.02.2005, între petentă și cumpărătorul M.O.

Față de cele arătate anterior este cert că în speță, transferul dreptului de proprietate a terenului s-a realizat la data de 11.12.2008, dată când prin Sentința civilă nr. 4800 a Judecătorei Bistrița, rămasă definitivă și irevocabilă, a fost validat “ contractul de vânzare-cumpărare “ dintre B.D.M. și M.O. încheiat la 15.02.2005.

Așa fiind, operațiunea de mai sus intră în sfera de impozitare a veniturilor din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal prevăzute de art. 77¹ alin. (1) din Codul fiscal, iar subiectul impozabil este, potrivit pct. 151² din Normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal, persoana din patrimoniul căreia se transferă dreptul de proprietate.

În ceea ce privește mărimea bazei impozabile, apreciem că organele fiscale au determinat-o corect, folosind valorile orientative prin expertiza întocmită de Camera notarilor publici.

Este adevărat că, în conformitate cu prevederile art.77¹ alin. (4) din Codul fiscal, impozitul se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate.

În cazul în care valoarea declarată este inferioară valorii orientative stabilite prin expertiza întocmită de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la această valoare.

Cum în speță valoarea declarată de părți prin “ antecontractul de vânzare-cumpărare “ a fost sub valoarea orientativă stabilită prin expertiză, în mod corect organele fiscale au luat ca bază de calcul valorile orientative stabilite prin expertiză.

În ceea ce privește capătul de cerere potrivit căruia la data de 15.02.2005, data încheierii antecontractului de vânzare-cumpărare, acest impozit nu se datora, motivat de faptul că la aceea dată nu erau în vigoare dispozițiile art. 77¹ din Codul Fiscal, este neîntemeiat.

Impozitul pe astfel de venituri se calculează, așa cum s-a arătat în considerente, la transferul dreptului de proprietate și a dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra terenului. Or, cum în cazul analizat transferul dreptului de proprietate s-a realizat efectiv prin hotărâre judecătorească din data de 11.12.2008, este evident ca **stabilirea impozitului s-a făcut în funcție de data transferului dreptului de proprietate** și nu în raport de data antecontractului de vânzare-cumpărare, cum greșit interpretează petenta.

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

DECIDE :

Respingerea ca neîntemeiată a contestației formulate de B.D.M., și pe cale de consecință menținerea măsurilor dispuse prin Decizia de impunere nr. 640107744117/17.09.2009 emisă de Administrația Finanțelor Publice Beclean, pentru suma de ... lei reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

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

DIRECTOR COORDONATOR,
L.S.