



**Ministerul Finanțelor Publice**  
**Agenția Națională de Administrare Fiscală**  
**Direcția Generală a Finanțelor**  
**Publice a județului Hunedoara**



Str. Avram Iancu, bl. H3, parter,  
 Deva, jud.Hunedoara,  
 Tel: +0254 21 95 44 int.204  
 Fax:+0254 23 27 97

Decizia nr 170 emisa de DGFP Hunedoara in anul 2010

Direcția generală a finanțelor publice a județului Hunedoara a fost sesizată cu adresa nr.X de către Administrația finanțelor publice a municipiului X asupra contestației formulate de **doamna X**, cu domiciliul în X, județul Hunedoara, referitoare la DECIZIA DE IMPUNERE ANUALĂ pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul X nr.X emisă de Administrația finanțelor publice a municipiului X, privind suma de **X lei reprezentând impozit datorat**.

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

Văzând că în speța sunt întrunite condițiile prevăzute de art.205 și art.209 din Ordonanța Guvernului nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, Direcția generală a finanțelor publice a județului Hunedoara este competentă să soluționeze cauza.

**I. Prin contestație, doamna X din X, consideră ca nelegală decizia de impunere**, susținând următoarele:

Prin Sentința civilă nr.Xa Judecatoriei X, ramasă irevocabilă prin Decizia civilă nr.X a Tribunalului Hunedoara s-a stabilit că un teren aflat în proprietatea sa, a fost vandut de numitul X cu acordul antecesorului contestatoarei X (tata) pe care petenta l-a mostenit, dar vânzarea-cumpărarea a avut loc în anul X.

De asemenea, contestatoarea susține că, decizia de impunere încalca principiul neretroactivității legii, deoarece tranzacția a avut loc în anul X, supusa regimului impozitării în vigoare la data încheierii ei, respectiv anul X

## ***II. Organele fiscale ale Administrației finanțelor publice a municipiului X, au consemnat următoarele:***

Prin cererea înregistrată la Administrația Finanțelor Publice X sub nr.X, domnul X, în calitate de cumparator al imobilului - teren intravilan agricol - situat în X, în suprafața de X mp, solicită calcularea impozitului pe transferul dreptului de proprietate imobiliară din patrimoniul personal, anexând documentația aferentă acestuia, respectiv Sentința civilă nr. Xa Judecătoria X, care ține loc de act autentic de vânzare - cumpărare, Decizia civilă nr. X a Tribunalului Hunedoara și Încheierea civilă nr.X pronunțată de Judecătoria X în ședința publică din data de X.

Pe baza documentației primite s-a procedat la determinarea bazei de impunere și a impozitului datorat, respectând procedura de calculare prevăzută de HG nr.1195/04.10.2007 pentru modificarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin HG nr.44/2004.

Conform prevederilor legale "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 ... ", în cazul de față **contribuabil** este d-na X, mostenitoarea imobilului în litigiu, caruia îi revine obligația plății acestui impozit fiind emisă, în acest sens, Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nr. X, prin care a fost stabilită o bază de impunere de X lei la care a fost calculat un impozit în suma de X lei.

La stabilirea bazei de calcul a impozitului datorat, s-a avut în vedere valoarea orientativă stabilită prin expertiza Camerei Notarilor Publici pentru județul Hunedoara.

## ***III. Luând în considerare constatările organului fiscal, motivele invocate de contestatoare, documentele existente la dosarul cauzei, precum și actele normative invocate, se rețin următoarele:***

**Cauza supusă soluționării este dacă se datorează impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal al unei persoane fizice, în baza unei hotărâri judecătorești ce ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare, pronunțată în anul X, în condițiile în care Înscrisul sub semnătură privată intitulat "act de vânzare-cumpărare" a fost încheiat în anul X.**

**In fapt**, prin înscrisul sub semnătură privată intitulat "act de vânzare - cumpărare" numitul X a vândut domnului X, un imobilul în suprafață de circa X mp, pentru prețul de X lei, din care X lei s-au achitat la data încheierii actului, iar restul de X lei achitați în rate lunare conform înțelegerii.

In ultimul paragraf al convenției, se face mențiunea că, actele pentru imobilul vândut sunt pe numele numitului X, care confirmă și își dă avizul pentru cumpărarea de către domnul X a imobilului respectiv, ce a aparținut prin cumpărare numitului X.

Intrucât înscrisul sub semnătură privată intitulat "act de vânzare-cumpărare" nu a fost autentificat, se reține că acesta produce efectele juridice ale unui antecontract de vânzare - cumpărare.

In anul X contestatoarea X, a dezbătut succesiunea după defunctul X și și-a întabulat dreptul de proprietate asupra imobilului susmenționat în Cartea Funciară.

La data de x, **doamna X** a vândut domnului X, prin Contractul nr.X autentificat de Birou Notar Public X, suprafața de X mp, imobil înscris în Cartea Funciară.

Astfel, speța în cauză, o constituie imobilul în suprafață de X mp, ce reprezintă diferența între suprafața înscrisă în antecontract și cea înscrisă în contractul autentic încheiat ulterior.

Prin Sentința civilă nr.X pronunțată în ședința publică de la X, Judecătoria X, a admis acțiunea formulată de domnul X, reținând faptul că *"orice obligație legal asumată dă dreptul a se cere executarea ei întocmai și este opozabilă avânzilor cauză, respectiv moștenitorilor"* și dispune întabularea dreptului de proprietate al domnului X în cartea funciară, hotărârea pronunțată ținând loc de act autentic notarial de vânzare - cumpărare.

Sentința civilă nr.X pronunțată în ședința publică de la X de către Judecătoria X a rămas irevocabilă prin Decizia civilă nr.X din ședința publică din data de X, pronunțată de Tribunalul Hunedoara.

Prin cererea înregistrată la Administrația finanțelor publice a municipiului X sub nr.X, domnul X, în calitate de cumpărător al imobilului în suprafață de X mp, solicită calcularea impozitului pe transferul dreptului de proprietate imobiliară din patrimoniul personal.

În baza documentației existente, organele fiscale din cadrul Administrației finanțelor publice a municipiului X, au emis Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, pe anul X, nr.X prin care au stabilit în sarcina **doamnei X**, un impozit pe venit în sumă de X lei.

**În drept**, prevederile cap.VIII Venituri din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, din Legea nr.571/2003 privind codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, stipulează:

**Art.77<sup>1</sup>** *“Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.*

**(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:**

(...)

**(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 expertiza întocmită de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la această valoare.**

**(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 printr-o 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. Pentru înscrierea drepturilor dobândite în baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de moștenitor sau, după caz, a hotărârilor judecătorești, registratorii de la birourile de carte funciară vor verifica îndeplinirea**

*obligației de plată a impozitului prevăzut la alin. (1) și (3) și, în cazul în care nu se va face dovada achitării acestui impozit, vor respinge cererea de înscriere până la plata impozitului.”*

Cu privire la aplicarea dispozițiilor legale pre-citate, pct. 151<sup>2</sup>, pct. 151<sup>5</sup>, pct.151<sup>6</sup> și pct.151<sup>7</sup> din Normele metodologice aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.44/2004, cu modificările și completările ulterioare, precizează următoarele:

**151<sup>2</sup>. “Definirea unor termeni:**

**a) prin contribuabil, în sensul art.77<sup>1</sup> din Codul fiscal, se înțelege persoana fizică căreia 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 căruia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia: vânzătorul, credentierul, transmitătorul 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 înstrăinarea, 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>5</sup>. “La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevăzut la art.77<sup>1</sup> alin.(1) și (3) din Codul fiscal se calculează la valoarea declarată de părți. În cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, impozitul se va calcula la această din urmă valoare.”**

**151<sup>6</sup>. “Expertizele privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare vor fi comunicate direcțiilor teritoriale ale Ministerului Economiei și Finanțelor, pentru a fi utilizate începând cu data de întâi a lunii următoare primirii acestora.”**



151<sup>7</sup>. “... Instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești definitive și irevocabile în cauze referitoare la transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia vor comunica organului fiscal din raza de competență teritorială a instanței de fond hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii. În situația în care instanțele judecătorești nu transmit în termenul legal documentația prevăzută de lege, organul fiscal poate stabili impozitul datorat, la solicitarea contribuabilului, pe baza documentației prezentate de acesta. În situația în care la primirea documentației transmise de instanțele judecătorești constată diferențe care conduc la modificarea bazei de impunere, organul fiscal emite o decizie de impunere, conform procedurii legale.

(...)

**În cazul în care în hotărârea judecătorească nu este precizată valoarea imobilului stabilită de un expert autorizat în condițiile legii sau în documentația aferentă hotărârii nu este cuprinsă expertiza privind stabilirea valorii de circulație a imobilului, baza de calcul a impozitului se va stabili în condițiile pct.151<sup>6</sup> din prezentele norme metodologice.(...)”.**

Prin urmare este supus impunerii transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, în momentul realizării acestuia, indiferent de natura sau tipul actului prin care se realizează acest transfer și indiferent dacă valoarea tranzacției este sau nu decontată între părți în momentul încheierii acesteia.

In cazul în speța, înscrisul sub semnătură privată intitulat "act de vânzare-cumpărare" încheiat în anul 1972 **nu constituie o vânzare - cumpărare autentică și nu produce efectele unei asemenea tranzacții.**

Printr-un contract de vânzare - cumpărare autentic, se realizează transferul unui *drept real*, respectiv transferul dreptului de proprietate, cumpărătorul dobândind dreptul de a se bucura și dispune de un lucru în mod exclusiv și absolut, însă în limitele determinate de lege.

In dispozitivul sentinței civile nr. X, s-a prevăzut în mod expres că hotărârea pronunțată “**tine loc de act autentic notarial de vânzare - cumpărare**” și, ca atare, în baza acestei hotărâri are loc transferul

dreptului de proprietate asupra terenului, după cum prevede și pct.151<sup>2</sup> lit.e) din Normele metodologice.

De asemenea, faptul că tranzacția în cauză s-a realizat în anul X, nu prezintă relevanță în soluționarea cauzei, întrucât **obligatia plății impozitului pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare se naște** în momentul realizării acestui transfer, respectiv **la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii judecătorești ce ține loc de act autentic de vânzare-cumpărare**, conform art.77<sup>1</sup> alin.(6) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Totodată, având în vedere că prin sentința civilă pronunțată de Judecătoria X nu este precizată valoarea imobilului pe baza unei expertize efectuate de un expert autorizat în condițiile legii, valoarea impozabilă a fost stabilită conform dispozițiilor exprese ale art.77<sup>1</sup> alin.4 din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și ale pct.151<sup>6</sup> și pct.151<sup>7</sup> din Normele metodologice aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.44/2004.

Considerentele expuse demonstrează că impozitul pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal calculat în sarcina petentei, în sumă de X lei are temei legal și, pe cale de consecință, contestația doamnei X, urmează a fi respinsă.

Având în vedere cele arătate și în temeiul art.216 din Ordonanța Guvernului nr.92/2003, Republicată, privind Codul de procedură fiscală, se

#### **DECIDE:**

Respingerea ca neîntemeiată a contestației formulată de către **doamna X din X**, pentru suma de X lei reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

**Prezenta poate fi atacată la Tribunalul Hunedoara în termen de 6 luni de la comunicare.**

## Director Executiv