

**DECIZIA nr. 366 din 07.07.2017**  
privind solutionarea contestatiei formulata de  
domnul **X**,  
inregistrata la D.G.R.F.P.B. sub nr. 5046/06.02.2017

Directia Generala Regionala a Finantelor Publice Bucuresti prin Serviciul solutionare contestatii X a fost sesizata de catre ASXFP cu adresa nr. X/27.01.2017, inregistrata la D.G.R.F.P. Bucuresti sub nr. 5046/06.02.2017, cu privire la contestatia domnului **X**, CNP X, cu domiciliul in Bucuresti strada X nr.X, bl. X, sc. X, ap. X, sector X.

Obiectul contestatiei inregistrata la AS3FP sub nr. **X/22.12.2016**, il constituie Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2016 nr. X/24.11.2016, prin care s-au stabilit in sarcina contribuabilului un impozit datorat in suma de X lei.

Constatand ca, in speta, sunt intrunite conditiile prevazute de art. 268 alin. (1), art. 269, art. 272 alin. (2) lit. (a) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscala, Directia Generala Regionala a Finantelor Publice Bucuresti este investita sa solutioneze contestatia formulata de domnul **X**.

Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei rezulta urmatoarele:

I. In sustinerea contestatiei, contribuabilul subliniaza faptul ca prin decizia de impunere anuala atacata i-a fost pus in vedere achitarea unui impozit in suma de X lei, ca urmare a valorificarii prin executarea silita a imobilului din strada X.

In urma vanzarii la licitatie a imobilului din strada X, contestatarul sustine ca nu a incasat niciun fel de suma de bani cu titlu de pret de vanzare sau diferenta de suma (dupa stingerea debitelor), astfel incat prin conturile personale nu s-au transferat sume de bani care sa rezulte din aceasta vanzare.

Contestatorul mentioneaza ca nu a incasat niciun profit personal din aceasta vanzare, sumele rezultate din vanzarea la licitatie a imobilului, au fost incasate integral de catre MFP- prin intermediul Agentiei Nationale de Administrare Fiscala.

In concluzie, contribuabilul considera abuziva decizia de impunere si pe cale de consecinta solicita anulara impunerii impozitului in suma de X lei.

II. Prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2016 nr. X/24.11.2016, ASXFP a stabilit in sarcina contribuabilului X, un impozit datorat in suma de X lei .

III. Fata de constatările organelor de administrare fiscala, sustinerile contestatarului, reglementarile legale in vigoare pentru perioada analizata si documentele existente in dosarul cauzei se retin urmatoarele:

***Cauza supusa solutionarii este daca contestatorul datoreaza impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal al unei persoane fizice in baza Actului de adjudecare nr. X/31.10.2016 in dosarul de executare***

***nr. X/2013, in conditiile in care prin acest act care constituie titlu de proprietate pentru adjudecator s-a realizat transferul dreptului de proprietate asupra imobilului situat in Bucuresti, str. X, detinut in proprietate de debitor.***

**In fapt**, organele de impunere au emis Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2016 nr. X/24.11.2016, prin care au stabilit in sarcina contribuabilului un impozit datorat in suma de X lei in baza Procesului verbal de licitatie pentru bunuri imobile sau pentru ansamblu de bunuri incheiat la data de 31.10.2016.

Contribuabilul in cauza nu si-a achitat la scadenta imprumutul acordat prin programul "Prima casa", de banca X S.A. si acesta a executat garantia acordata prin Contractul de garantare nr. X/11.05.2010, in temeiul art. 17 alin. (2) din HG nr. 717/17.06.2009 privind aprobarea normelor de implementare a Programului, "Prima casa", cu modificarile si completarile ulterioare. Prin acest in scris a fost individualizata suma de plata, respectiv suma de X lei care trebuia achitata de catre debitor in termen de 31 de zile de la data scadentei obligatiei bugetare in contul Trezoreriei Sector 3 a Municipiului Bucuresti.

Avand in vedere faptul ca, plata nu a fost efectuata de catre debitor, respectiv domnul X organele fiscale ale ASXFP, au procedat la aplicarea procedurii de executare silita prevazuta de OG nr. 92/2003, privind Codul de procedura fiscala, republicata cu modificarile si completarile ulterioare. In temeiul contractului de garantare care, potrivit dispozitiilor art. 1 alin. (4) din OUG nr. 60/2009 privind unele masuri in vederea implementarii programului "Prima casa", constituie Titlu executoriu.

**In drept**, normele Ordinului nr. 1022/2562/2016 din 30 iunie 2016, privind aprobarea procedurii de stabilire, plata si rectificarea impozitului pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal si a modelului continutului unor formulare utilizate in administrarea impozitului pe venit, art. 111 din Legea nr. 227 privind Codul fiscal, in vigoare la data de 06.12.2016, pct. 33 din normele metodologice, aplicabile la data emiterii deciziei, precizeaza:

ANEXA nr. 8 Procedura de emitere a Deciziei de impunere privind venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal  
Cod 14.13.02.13/10

***"1. În situația în care transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții se realizează prin altă procedură decât cea notarială, stabilirea impozitului datorat pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal se face de către organul fiscal central competent, definit potrivit legii.***

***2.***

***(1) În cazul în care transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor***

acestua asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții se efectuează prin hotărâre judecătorească, instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești rămase definitive și irevocabile/hotărâri judecătorești definitive și executorii comunică organului fiscal central competent hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data hotărârii judecătorești rămase definitivă și irevocabilă/hotărârii judecătorești definitive și executorii.

**(2) Organul fiscal din raza de competență teritorială a instanței de fond transmite hotărârea și documentația aferentă, în termen de 5 zile de la primirea acestora, la organul fiscal central competent pentru stabilirea impozitului datorat. În termen de 15 zile de la primirea documentației, organul fiscal central competent stabilește impozitul pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal datorat și emite Decizia de impunere privind venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal (formular 253), cod 14.13.02.13/10.**

(3) În situația în care instanțele judecătorești nu transmit în termenul legal documentația prevăzută de lege, organul fiscal central competent poate stabili impozitul datorat, la solicitarea contribuabilului, pe baza documentației prezentate de acesta.

(4) În cazul în care, la primirea documentației transmise de instanțele judecătorești, se constată diferențe care conduc la modificarea bazei de impunere, organul fiscal emite o decizie de impunere, conform procedurii legale.

3.

(1) În situația în care transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal se realizează prin altă procedură decât cea notarială sau judecătorească, stabilirea impozitului pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal se face pe baza datelor declarate de contribuabili în Declarația privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal (formular 209), cod 14.13.01.13/10.

**(2) În cazul transferurilor prin executare silită, în situația în care contribuabilul nu depune formularul 209 la termenul prevăzut de lege, stabilirea impozitului pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal se face pe baza documentației aferente transferului, transmisă de organul de executare silită, potrivit legii.**

ART. 111 - 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:**

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 inclusiv:

(i) 3% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;

(ii) peste 200.000 lei, 6.000 lei + 2% calculate la valoarea ce depășește 200.000 lei

inclusiv;

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

(i) 2% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;

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

(2) Impozitul prevăzut la alin. (1) nu se datorează în următoarele cazuri:

a) la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și construcțiilor de orice fel, prin reconstituirea dreptului de proprietate în 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;

c) în cazul actelor de desființare cu efect retroactiv pentru actele de transfer al dreptului de proprietate asupra proprietăților imobiliare;

d) constatarea în condițiile art. 13 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

(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 minime stabilite prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici, notarul public notifică organelor fiscale respectiva tranzacție.

(5) Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.

(6) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează și se încasează de notarul public înainte de autentificarea actului sau, după caz, întocmirea încheierii de finalizare a succesiunii. Impozitul calculat și încasat se plătește până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost încasat. 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 ori prin altă procedură, impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează și se încasează de către organul fiscal competent, pe baza deciziei de impunere în termen de 60 de zile de la data comunicării deciziei. Instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești rămase definitive și irevocabile/hotărâri judecătorești definitive și executorii comunică organului fiscal competent hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data hotărârii judecătorești rămase definitive și irevocabile/hotărârii judecătorești definitive și executorii.

**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.**

**În cazul transferului prin executare silită impozitul datorat de contribuabilul din patrimoniul căruia a fost transferată proprietatea imobiliară se calculează și se încasează de către organul fiscal competent, pe baza deciziei de impunere în termen de 60 de zile de la data comunicării deciziei.**

(7) Impozitul stabilit în condițiile alin. (1) și (3) se distribuie astfel:

a) o cotă de 50% se face venit la bugetul de stat;

b) o cotă de 50% se face venit la bugetul unităților administrativ-teritoriale pe teritoriul cărora se află bunurile imobile ce au făcut obiectul înstrăinării.

(8) Procedura de calculare, încasare și plată a impozitului perceput în condițiile alin. (1) și (3), precum și obligațiile declarative se stabilesc prin norme metodologice emise prin ordin comun al ministrului finanțelor publice și al ministrului justiției, cu consultarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.

#### *Norme metodologice*

Pct. 33. (1) În aplicarea prevederilor art. 111 alin. (1) din Codul fiscal se definesc următorii termeni:

a) **prin contribuabil**, în sensul art. 111 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.**

În contractele de schimb imobiliar calitatea de contribuabil o au toți copermutanții, coschimbașii, cu excepția schimbului unui bun imobil, proprietate imobiliară, cu un bun mobil, situație în care calitatea de contribuabil o are numai proprietarul bunului imobil.

În cazul transferului dreptului de proprietate prin donație, calitatea de contribuabil revine donatarului, în situația în care acesta este contribuabil potrivit prevederilor titlului IV Impozitul pe venit din Codul fiscal.

**Contribuabil este și persoana fizică din patrimoniul căreia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrăminte ale acestuia cu titlu de aport la capitalul social.**

În speta devin incidente și dispozițiile art. 774 din Codul de procedura 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).”**

Având în vedere dispozițiile legale mai sus-citate rezulta că transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile este supus impunerii în momentul realizării acestuia, indiferent de natura sau tipul actului prin care se realizează acest transfer (inclusiv acte de adjudecare) și indiferent dacă valoarea tranzacției este sau nu decontată între părți în momentul încheierii acesteia.

Astfel, impozitul pe venit se datorează la orice formă de transfer a dreptului de proprietate prin acte juridice între vii, cu excepțiile indicate expres la art. 111 din Codul fiscal.

În acest sens, pct. 33 din Normele metodologice de aplicare precizează că impozitul se datorează indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizează transferul dreptului de proprietate prin acte juridice între vii.

În acest sens se reține și faptul că doctrina și practica judiciară a calificat actul de

adjudecare, intocmit de catre executorul judecatoresc in procedura urmaririi silita 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 adjudecatarul 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. 111 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:

Pentru stingerea creantelor fiscale restante, fata de debitor respectiv domnul X reprezentand venituri rezultate din garantiile acordate si platite institutiilor de credit in cadrul programului "Prima casa", conform titlului executoriu nr. X/02.12.2013, emis de AS3FP, s-a stabilit punerea sub sechestru a bunului conform art. 154 alin (5) din O.G. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala.

Astfel, la data de 31.10.2016 s-a procedat la vanzarea la licitatie publica a imobilului situat in Bucuresti, str.X, apartinand debitorului X, acesta fiind adjudecat de catre X la pretul de adjudecare de X lei exclusiv TVA, incheindu-se in acest sens Procesul-Verbal de licitatie nr. X/31.10.2016.

Astfel, vanzarea s-a finalizat prin incheierea Actului de adjudecare nr. X/09.11.2016 in dosarul de executare nr. X/2013, care constituie titlu de proprietate pentru adjudecatar, la pretul de X lei.

Potrivit dispozitiilor legale, executorul judecatoresc nu are obligatia sa retina la sursa, la fel ca notarii, impozitele datorate in cazul tranzactiilor imobiliare. Drept pentru care, in cazul bunurilor imobile adjudecate prin licitatie, fostul detinator al bunului respectiv contetatarul 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 contribuabilului privind faptul ca nu a incasat niciun fel de suma de bani cu titlu de pret de vanzare sau diferenta de suma neinregistrand vreun profit personal din aceasta vanzare, adica, nu datoreaza plata impozitelor pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, nu poate fi retinut in solutionarea favorabila a contestatiei avand in vedere urmatoarele:

- potrivit prevederilor art. 111 alin. 6 din Legea nr. 227 privind Codul fiscal, 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,

iar plata poate fi facuta de catre acesta sau de catre organele de executare in numele debitorului.

Ca urmare, calitatea de contribuabil o are cel din patrimoniul caruia se face transferul, ori in conditiile in care bunul supus licitatiei era proprietatea contestatarului, acesta fiind persoana pe numele caruia se emite titlul de creanta si se stabileste impozitul datorat;

- 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.

Motivul invocat de catre contestatar precum ca, sumele rezultate din vanzarea imobilului au fost incasate, integral, de catre Ministerul Finantelor Publice, nu poate fi retinut in solutionarea favorabila a cauzei in conditiile in care asa cum s-a precizat anterior calitatea de contribuabil o au cei din patrimoniul carora se realizeaza transferul dreptului de proprietate, iar plata poate fi efectuata atat de catre contribuabil cat si de catre organele de executare in numele debitorului.

Avand in vedere cele mai sus prezentate, rezulta ca Administratia Sector X a Finantelor Publice a emis corect Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2016 nr. X prin care a stabilit in sarcina domnului X un impozit datorat in suma de X lei motiv pentru care contestatia urmeaza a fi respinsa ca neintemeiata.

Pentru considerentele aratate mai sus si in temeiul normelor Ordinului nr. 1022/2562/2016 din 30 iunie 2016, privind aprobarea procedurii de stabilire, plata si rectificarea impozitului pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal si a modelului continutului unor formulare utilizate in administrarea impozitului pe venit, art. 111 din Legea nr. 227 privind Codul fiscal, in vigoare la data de 06.12.2016, pct. 33 din normele metodologice, aplicabile la data emiterii deciziei si art. 268 alin. (1), art. 269, art. 272 alin. (2) lit. (a) art. 276, din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscala, in vigoare:

#### **DECIDE:**

**Respinge ca neintemeiata** contestatia formulata de contribuabilul **X** impotriva **Deciziei de impunere** anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2016 nr. **X/24.11.2016**, prin care s-a stabilit un impozit datorat in suma de **X lei**, emisa de Administratia Sector X a Finantelor Publice,

Prezenta decizie este definitiva in sistemul cailor administrative de atac si poate fi contestata potrivit legii, in termen de 6 luni de la comunicare, la Tribunalul Bucuresti.