



DOSAR NR. 21/2008

DECIZIA NR. 18/17.03.2008

privind soluționarea contestației depuse de **B V** din localitatea G , Nr. , înregistrată la D.G.F.P. Bistrița – Năsăud sub nr. 2370/08.02.2008

Direcția Generală a Finanțelor Publice Bistrița – Năsăud a fost sesizată de către Administrația Finanțelor Publice a municipiului Bistrița prin adresa nr. 2858/06.02.2008, în legătură cu contestația depusă de d-nul **B V** din G.

Contestația este formulată împotriva măsurilor dispuse prin Decizia de impunere nr. 630101250878/03.12.2007 (fila nr. 16) întocmită de Administrația Finanțelor Publice a municipiului Bistrița, 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.2370/18.02.2008 (fila nr.22) s-a solicitat completarea contestației în ceea ce privește motivarea în fapt și în drept, depunerea dovezilor pe care se întemeiază contestația, precum și a contractului de vânzare-cumpărare autentificat sub nr. 148/2000 și cel încheiat la data de 15.06.2005. Contestatoarea a dat curs celor solicitate, prin scrisoarea de răspuns înregistrată sub nr.3881 din 03.03.2008, cele comunicate fiind anexate la dosarul cauzei (filele nr. 24-34).

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

Din analiza documentelor existente la dosar, rezultă următoarele:

I. Prin Decizia de impunere nr. 630101250878/03.12.2007 (fila nr. 16) organele competente din cadrul Administrației Finanțelor Publice a municipiului Bistrița au stabilit suplimentar obligații fiscale în cuantum de S lei, reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pentru anul 2007. La baza emiterii deciziei de impunere a stat sentința civilă nr. 445/16.02.2007 pronunțată în ședința publică de către Judecătoria Bistrița la aceeași dată în dosarul nr. 7571/190/2006 (număr în format vechi 7551/C/2006), sentință definitivă și rămasă irevocabilă, care a fost înaintată în copie la data de 13.09.2007, împreună cu raportul de expertiză tehnică judiciară întocmit de expertul P V,

Administrației Finanțelor Publice a municipiului Bistrița în vederea calculării impozitului.

În concret, instanța judecătorească s-a pronunțat prin sentința civilă nr. 445/2007, rămasa irevocabilă și definitivă, constatând **validitatea antecontractului de vânzare-cumpărare** (fila nr.28) sub semnătură privată încheiat la data de 15.06.2005 între părțile B V și M, în calitate de promitenți-vânzători și reclamanții E M A și E A R, în calitate de promitenți-cumpărători, având ca obiect terenul fânaț în suprafață de s mp identificat în tarlăua tt, parcela p și prețul de x lei.

În sensul celor arătate mai sus, organele competente din cadrul A.F.P. a municipiului Bistrița au întocmit Nota de constatare (fila nr. 14) 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 v lei, prin aplicarea la suprafața de s mp teren a valorii de piață de 2500 lei/100mp pentru teren extravilan categoria fânațe, zona III, conform Raportului de expertize efectuat de Camera Notarilor Publici, pe anul 2007, respectiv Anexa nr. 2 – “Tabel centralizator – Valori ale terenurilor extravilan ale localităților din județul Bistrița-Năsăud”, **la categoria localitate componentă a municipiului Bistrița.**

Impozitul aferent acestei categorii de venituri, în sumă de S 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. 630101250878/03.12.2007 (fila nr. 16) contribuabilul depune contestație înregistrată la Administrația Finanțelor Publice a municipiului Bistrița sub nr.1491/17.01.2008 (fila nr.17). Dosarul contestației a fost transmis și înregistrat la registratura generală a D.G.F.P Bistrița - Năsăud sub nr.2370/08.02.2008.

În cuprinsul cererii sale petenta contestă cuantumul impozitului, în sumă de 3458 lei, stabilit ca urmare a vânzării unui teren în suprafață de s mp, pentru următoarele motive:

Terenul este situat în localitatea G, extravilan, în locul numit “S G”, face parte din **categoria de folosință - fânaț** - iar prețul de vânzare a unui teren asemănător, situat în apropierea terenului în cauză este în jur de vv lei/arie conform “Tabelului centralizator privind valorile terenurilor extravilan ale localităților din județul Bistrița-Năsăud” pentru **zona V.**

Venitul din transferul proprietăților imobiliare, de v lei, stabilit de organele fiscale, pentru terenul în cauză este cu mult mai mare decât valoarea reală a terenului, și de asemenea cu mult mai mare decât prețul cu care s-a vândut terenul, de x lei, așa cum este stipulat în contractul de vânzare-cumpărare încheiat la data de 15.06.2005.

În probatoriu, petenta depune, prin adresa din data de 03.03.2008, copii după contractul de vânzare-cumpărare din 15.06.2005, a celui autentificat sub nr. 148/2000 precum și răspunsul expertului tehnic P V visavis de zona în care se încadrează terenul și categoria de folosință.

Concluzionând, petenta solicită să i se revizuiască impozitul stabilit pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare.

III. Luând în considerare constatările organului de control, motivele invocate de petenta, în raport cu documentația existentă la dosar și prevederile legale incidente în speță se rețin următoarele :

Așa cum s-a arătat în preambul, prin Sentința civilă nr. 445/16.02.2007 (filele nr. 8-10), Judecătoria Bistrița a constatat, printre altele, validitatea antecontractului de vânzare-cumpărare încheiat la data de 15.06.2005 între părțile **B V și B M, în calitate de vânzători** și E M A și E A R, în calitate de cumpărători, având ca obiect terenul fânaț în suprafață de s mp, identificat în tarlaua tt, parcela p și pretul de x lei , sentința urmând să țină loc de contract de vânzare-cumpărare.

În raport cu cele hotărâte de către instanța de fond, măsura dispusă de organele fiscale a fost motivată de calificarea petentei drept **contribuabil** care datorează impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal și s-a întemeiat în drept pe prevederile art. 77¹ alin. (1) lit. b) din Codul fiscal (stabilit prin aplicarea cotei de 2% asupra valorii impozabile), a căror conținut este următorul:

Art. 77¹ 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).....

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

- 2% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv; [...].

Analiza acestor prevederi legale, care au stat la baza măsurilor dispuse de organele de inspecție fiscală, arată faptul că, în cazul *transferului dreptului de proprietate*, de înstrăinare prin acte între vii, a construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, **contribuabilii** datorează impozit, stabilind în funcție de intervalul de timp de când au fost dobândite imobilele, cuantumul impozitului.

Modalitatea de calculare a acestui impozit este stipulată la alin. (4) al art. 77¹ din Codul fiscal , astfel :

*“ Impozitul prevăzut la alin.(1) și (3) se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care de 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**”.*

În speța analizată, transferul dreptului de proprietate s-a realizat prin hotărâre judecătorească, iar în acest caz, potrivit art. 77¹ alin. (6) din Codul fiscal, calculul și încasarea acestui impozit se face de către organele fiscale competente. Așa fiind, cum de altfel s-a arătat în preambul, organele competente din cadrul Administrației Finanțelor Publice a municipiului Bistrița au stabilit impozitul în cuantum de S lei prin aplicarea cotei de 2 % asupra bazei impozabile, valoare stabilită în funcție de datele înscrise în Raportul de expertiză privind valoarea de circulație a bunurilor imobiliare. Astfel, terenul în cauză a fost încadrat la categoria **localitate componentă a municipiului Bistrița, zona extravilan III, categoria de folosință – fânaț -**,

valoarea de piață 2500lei/100mp, rezultând o valoare impozabilă de v lei ($s \text{ mp} * 2500 \text{ lei} / 100 \text{ mp}$) la care s-a aplicat cota de impozit 2% (terenul a fost dobândit la o perioada mai mare de 3 ani – a se vedea contractele de vânzare-cumpărare anexate la filele nr. 28, 29).

Din analiza celor redate mai sus rezultă că, încadrarea zonei și stabilirea valorii de piață s-a efectuat în baza Raportului de expertiză întocmit de Camera Notarilor Publici, respectiv Anexa nr. 2: ”Tabel centralizator –Valori ale terenurilor extravilan ale localităților din județul Bistrița-Năsăud”, potrivit art. 77⁴, ultima teză din Codul fiscal coroborat cu pct. 151⁵ din Normele metodologice de aplicare a Codului fiscal aprobate prin H.G. nr. 44/2004.

Față de această interpretare și încadrare a terenului în datele și parametrii existenți în Raportul de expertiză întocmit de Camera Notarilor Publici, de către organelor fiscale, petenta prin adresa înregistrată sub nr. 3881/03.03.2008, depune printre altele, punctul de vedere al expertului tehnic P V.

Din aserțiunea expertului tehnic, precum și din Raportul de expertiză tehnică efectuat de acesta în Dosarul nr. 7571/190/2006 al Judecătoriei Bistrița în care s-a pronunțat Sentința civilă nr. 445/16.02.2007- anexat la dosar la filele nr.2-6 si respectiv 26 - terenul amplasat în extravilan, localitatea G, rit “ S G”, în suprafață de $s \text{ mp}$, identificat cu tarla tt , parcela p , se află situat la limita dinspre D a localității G, la aproximativ 10 km de B și la limita sub pășunea localității G, **categoria de folosință fiind fânaș, încadrându-se la categoria SATE ZONA BISTRITA, zona V, cu valoare de piață $VT=100/100 \text{ mp}$ sau 28 €/100 mp**, conform pct B. Terenuri extravilan localități (pe zone) din jud. Bistrița-Năsăud al Cap. 1. “Rezultatele evaluării” din *Raportului de evaluare terenuri intravilan și extravilan din jud. Bistrița-Năsăud pentru anul 2007* (fila nr. 25 la dosar). De asemenea se mai precizează că nu s-a putut efectua evaluarea detaliat pe localități, datorită suprafețelor mari și mai ales relieful accidentat al terenurilor din județ.

Având în vedere că există diferențe majore între datele luate în calcul de organele fiscale în ceea ce privește încadrarea terenului în cauză atât în zona de fertilitate, împărțită pe clase de fertilitate, cât și în categoria pe localități, rezultând valori ale terenului diferite ($VT=2500 \text{ lei} / 100 \text{ mp}$) - datorită încadrării la categoria LOCALITATE BISTRITA, zona III de fertilitate, față de încadrarea făcută de expertul tehnic, respectiv SATE ZONA BISTRITA, zona V, unde valoarea de piață a terenului este $VT = 100 \text{ lei} / 100 \text{ mp}$, valoarea de impozitare care rezultă pe baza Raportului de expertiză tehnică este diferită față de cea determinată de organele fiscale.

Ținând seama de cele mai sus arătate și pentru o corectă determinare a obligațiilor de plată în ceea ce privește impozitul pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal se impune desființarea Decizia de impunere nr. 630101250878/03.12.2007 emisă de Administrația Finanțelor Publice a municipiului Bistrița, baza de impozitare urmând a se stabili în funcție de datele exprimate de expertul tehnic, informații care se regăsesc în Raportul de evaluare terenuri întocmit la cererea Camerei Notarilor Publici, pentru anul 2007, la lit. **B. Terenuri extravilan localități (pe zone) din jud. Bistrița-Năsăud, pct. 9) SATE ZONA BISTRITA, -ZONA V-**, al Cap. 1. “Rezultatele evaluării”.

Pentru considerentele arătate mai sus, în temeiul art. 216 alin. (3) din Codul de procedură fiscală ® se

DECIDE:

Desființarea în totalitate a Deciziei de impunere nr. 630101250878/03.12.2007 emisă de Administrația Finanțelor Publice a municipiului Bistrița, urmând să se încheie un nou act administrativ fiscal având în vedere strict considerentele prezentei decizii, cu respectarea termenului și condițiilor prevăzute de pct. 12.7 din Instrucțiunile aprobate prin ordinul președintelui A.N.A.F. nr. 519/2005.

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

DIRECTOR EXECUTIV,
L.S.