



DECIZIA nr.1/25.07.2011

Direcția Generală a Finanțelor Publice Mureș a fost sesizată de către Tribunalul Mureș prin adresa înregistrată sub nr...../14.06.2010, asupra contestației formulate de *dl. domiciliat în,, nr..., ap....*, împotriva Deciziei de impunere anuală nr...../28.04.2009 pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007, comunicată petentului la data de 30.04.2009 potrivit confirmării de primire aflată în copie la dosarul cauzei.

Având în vedere faptul că dl. a depus contestația inițial la organele de judecată, prin Sentința civilă nr...../09.07.2009, pronunțată cu drept de recurs în dosarul nr...../...../2009, Judecătoria Tg.Mureș a admis excepția necompetenței materiale invocată din oficiu de instanță, prin urmare a declinat competența de soluționare a contestației formulate de petent în favoarea Tribunalului Mureș - Secția de Contencios Administrativ și Fiscal. Astfel, prin Sentința nr...../18.12.2009, pronunțată în dosarul cu același număr, Tribunalul Mureș - Secția Contencios Administrativ și Fiscal a admis excepția necompetenței generale a instanțelor judecătorești și trimite cauza la Direcția Generală a Finanțelor Publice Mureș în vederea soluționării contestației formulate de petent împotriva deciziei de impunere contestată în speță.

Contestația, înregistrată la Judecătoria Tg.Mureș sub nr...../14.05.2009, a fost depusă în termenul legal prevăzut la art.207 alin.(1) din Ordonanța Guvernului nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată.

Suma contestată este de lei reprezentând impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal.

Constatând că sunt îndeplinite condițiile prevăzute de art.205, art.206 și art.209 alin.(1) din Ordonanța Guvernului nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, D.G.F.P. Mureș, prin Biroul Soluționare Contestații, este legal investită să soluționeze cauza.

A) În contestația înregistrată la Judecătoria Tg.Mureș sub nr...../320/2009, petentul solicită recalcularea obligațiilor stabilite prin Decizia de impunere anuală nr...../28.04.2009 pentru veniturile din transferul proprietăților

imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007, invocând faptul că obligația stabilită în sarcina sa nu corespunde realității, în condițiile în care prin Sentința civilă nr...../12.07.2007 pronunțată de Tribunalul Cluj s-a constatat dreptul de proprietate asupra terenului din zona com., jud. Cluj, teren extravilan 1/14 din 4128 mp, teren care a fost înstrăinat la data de 25.02.2007 în dosarul/2007.

B) În conformitate cu prevederile art.77¹ din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, și în baza Sentinței civile nr.529, pronunțată în ședința din data de 12.07.2007 de către Tribunalul Cluj în dosarul nr...../...../2007, rămasă definitivă și irevocabilă prin nerecurare, prin Decizia de impunere anuală nr...../28.04.2009 pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007, Administrația Finanțelor Publice Tg.Mureș a stabilit în sarcina *d-lui, domiciliat în Tg.Mureș,, nr....., ap.....*, un impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în sumă de lei.

C) Având în vedere constatările organului de impunere, motivațiile contestatorului, documentele existente la dosarul cauzei, precum și prevederile actelor normative invocate în speță, se rețin următoarele:

Cauza supusă soluționării este dacă petentul datorează impozitul pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în sumă de lei stabilit prin Decizia de impunere anuală nr...../28.04.2009 pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007.

În fapt, organele fiscale au reținut că *dl., domiciliat în Tg.Mureș,, nr....., ap.....*, în calitate de coproprietar asupra terenului în suprafață de 4.125 mp situat în extravilanul comunei tarla 25 parcela 2347 și care în regim de carte funciară se identifică în întregime cu imobilul înscris în CF, nr. Cadastral, a depus cererea de stabilire a impozitului datorat pentru transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, înregistrată la Administrația Finanțelor Publice Tg.Mureș sub nr...../13.04.2009, însoțită de Sentința civilă nr...../2007 emisă de Tribunalul Cluj - Secția civilă, dosar cu nr...../..../2007, copie încheiere de certificare nr..../25.02.2007 emis de av.

Prin urmare, prin Decizia de impunere anuală nr...../28.04.2009 pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007, Administrația Finanțelor Publice Tg.Mureș a stabilit în sarcina d-lui impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în sumă de lei.

În drept, prevederile legale aplicabile în speță sunt cele în vigoare la data pronunțării Sentinței civile nr.529, respectiv la data de 12.07.2007, astfel:

La art.77¹ din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se precizează că:

"(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:

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

- peste 200.000 lei, 6.000 lei + 2% calculate 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. [...]

(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.[...].

(6) [...] 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 sau prin altă procedură, impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează și se încasează 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[...]".

La art.85 din actul normativ anterior menționat, este prevăzut faptul că **"Venitul net obținut din exploatarea bunurilor și drepturilor de orice fel, deținute în comun, este considerat ca fiind obținut de proprietari, uzufructuari sau de alți deținători legali, înscriși într-un document oficial, și se atribuie proporțional cu cotele-părți pe care aceștia le dețin în acea proprietate sau în mod egal, în situația în care acestea nu se cunosc."**

Referitor la prevederile anterior citate, la pct.151² și 151⁶ din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr.44/2004, se precizează:

"151². Definiția unor termeni:

a) **prin contribuabil**, în sensul art. 77¹ 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. [...]

a) **prin contribuabil**, în sensul art.77¹ 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 juridice între vii, contribuabil este cel din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia: vânzătorul, donatorul, credentierul, transmitătorul în cazul contractului de întreținere etc. În contractele de schimb imobiliar calitatea de contribuabil o au toți copermutanții (coschimbașii).

În cazul transferului dreptului de proprietate pentru cauză de moarte, prin succesiune legală sau testamentară, calitatea de contribuabil revine moștenitorilor legali sau testamentari precum și legatarilor cu titlul particular. [...].

f) data de la care începe să curgă termenul este data dobândirii, iar calculul termenului se face în condițiile dreptului comun.[...]

e) prin transferul dreptului de proprietate sau a 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, inclusiv în cazul când transferul se realizează printr-o hotărâre judecătorească.[...]."

În speță, în Sentința civilă nr..../12.04.2007 pronunțată de Tribunalul Cluj în dosarul nr...../117/2007, având ca obiect acțiunea civilă introdusă de reclamanții,, în contradictoriu cu pârâții,,,,,,,,,, instanța a reținut și constatat următoarele:

Reclamanții au solicitat instanței să constate că, prin titlul de proprietate nr.../... emis la data de 02.10.2006 de către Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate Cluj, pârâților li s-a reconstituit dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 4.128 mp situat în extravilanul comunei tarla 25 parcela 2347 și care în regim de carte funciară se identifică în întregime cu imobilul înscris în CF nr. cadastral, să oblige pârâții să încheie cu reclamanții contract autentic de vânzare-cumpărare pentru imobilul înscris în CF nr. cadastral în suprafața de 4128 mp în caz de refuz hotărârea ce se va pronunța urmând să țină loc de contract autentic notarial de vânzare cumpărare, să dispună întăbularea dreptului de proprietate asupra imobilului mai sus indicat în favoarea reclamanților în cote egale cu titlu de cumpărare conform raportului de expertiză întocmit de expert

În motivarea cererii lor de chemare în judecată, reclamanții arată că au încheiat cu pârâții un antecontract de vânzare-cumpărare având ca obiect terenul în suprafață de 4128 mp. Deși notificați să se prezinte la notar în vederea încheierii contractului autentic de vânzare cumpărare pârâții nu s-au prezentat.

Prin titlul de proprietate nr..... emis la data de 02.10.2006 de către Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate Cluj, pârâților li s-a reconstituit dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 4128 mp situat în extravilanul comunei tarla 25 parcela 2347.

Conform raportului de expertiză tehnică extrajudiciară întocmit de expert, terenul sus indicat în regim de carte funciară se identifică în întregime cu imobilul înscris în CF nr. cadastral Conform extrasului aflat la dosar, proprietari tabulari ai imobilului în sunt pârâții. În consecință, în temeiul art.111 din Codul de procedură civilă, instanța a constatat că, prin titlul de

proprietate nr..... emis la data de 02.10.2006 de către Comisia Județeană pentru stabilirea dreptului de proprietate Cluj, pârâților li s-a reconstituit dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 4128 mp situat în extravilanul comunei... tarla 25 parcela 2347 și care în regim de carte funciară se identifică în întregime cu imobilul înscris în CF nr. cadastral

La data de 25.02.2007, între pârâți în calitate de promitenți vânzători și reclamanți în calitate de promitenți cumpărători, a fost încheiat un antecontract de vânzare cumpărare constat printr-un înscris sub semnătură privată prin care promitenții vânzători vând promitenților cumpărători dreptul de proprietate asupra terenului sus indicat în suprafață de 4128 mp contra sumei de Euro. Prețul s-a achitat integral la data încheierii antecontractului și prin chitanța întocmită la data de 11.07.2007.

Instanța a reținut că antecontractul de vânzare cumpărare încheiat în speță îndeplinește condițiile de valabilitate ale actului juridic în general și este dovedit de înscrisul aflat la dosarul cauzei, înscris recunoscut de pârâți prin întâmpinarea depusă și la termenul de judecată din data de 05.07.2007. Reclamanții justifică interesul în formularea unei cereri de executare silită atipică a antecontractului de vânzare cumpărare având în vedere că pârâții nu s-au prezentat la notar în vederea încheierii contractului de vânzare cumpărare. Reclamanții și-au îndeplinit obligația de plată a prețului. Pârâții sunt proprietarii terenului iar reclamanții nu se află sub incidența vreunei interdicții legale de a cumpăra.

În consecință, instanța a admis cererea de chemare în judecată formulată de reclamanții, ș.a., împotriva pârâților,,, ș.a., și constată că prin titlul de proprietate nr..../02.10.2006 emis de CJPSDPT Cluj pârâților li s-a reconstituit dreptul de proprietate asupra terenului în suprafață de 4128 mp situat în extravilanul comunei tarla 25 parcela 2347 și care în regim de carte funciară se identifică în întregime cu imobilul înscris în CF nr. cadastral

Totodată, instanța obligă pârâții să încheie cu reclamanții contract autentic de vânzare cumpărare pentru imobilul înscris în CF nr. cadastral.... în suprafață de 4128 mp pentru prețul de Euro achitat integral la data de 25.02.2007 și 11.07.2007 în caz de refuz prezenta hotărâre urmând să țină loc de contract autentic notarial de vânzare cumpărare, prin urmare, dispune intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului indicat în favoarea reclamanților în cote egale cu titlu de cumpărare conform raportului de expertiză întocmit de expert

Totodată, din analiza documentelor existente la dosarul cauzei, se reține că, potrivit pct.2 și pct.3 din Antecontractul de vânzare -cumpărare încheiat la data de 25.02.2007 între ...,,,, s.a., toți în calitate de vânzători, și,, și, în calitate de cumpărători, este prevăzut faptul că "subsemnații vânzători, vindem pe veci și irevocabil întreg dreptul nostru de proprietate pe care îl avem asupra terenului în suprafață de 4.128 MP, situat în localitateai, jud. Cluj, tarlăua 25, parcela 2347, (...), prin titlul de proprietate nr..... după ascendentul comun, prin titlul de proprietate a Județului Cluj", la prețul convenit de comun acord de 50 Euro/MP, adică Euro, din care euro au fost achitați la data încheierii prezentului contract, fiecare vânzător primind cota ce îi revine potrivit gradului de rudenie după, iar restul de plată, respectiv

suma de Euro, s-a achitat la data rămânerii definitive a sentinței judecătorești de întăbulare (Sentința civilă nr...../12.07.2007).

Referitor la susținerea petentului potrivit căreia sumele indicate în decizia de impunere anuală pe anul 2007, respectiv baza de impunere în sumă de 62.480 lei și impozit calculat în sumă de lei, nu corespund realității motiv pentru care solicită recalcularea acestora, se rețin precizările organelor fiscale din referatul privind propuneri de soluționare, anterior menționat, după cum urmează:

"La stabilirea elementelor de calcul (bazei de calcul) a impozitului datorat pe transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, s-a avut în vedere următoarele elemente:

- valoarea terenului conform sentinței civile nr.529/2007 emisă de Tribunalul Cluj, conform căreia valoarea terenului, în cauză, este de 206.400 Euro;

- întrucât din documentația depusă nu rezultă cota parte deținută de contestatar, în conformitate cu prevederile art.85 din Legea nr.571 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, coroborat cu prevederile pct.182 de aplicare a art.85 din H.G. nr.44/2004 privind organul fiscal a procedat la stabilirea cotei în mod egal, respectiv 1/14 din terenul a cărui drept de proprietate a fost transferat;

- cursul euro la data stabilirii bazei de calcul fiind de 4,2380 lei/euro, determinate în conformitate cu prevederile art.77¹ din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, a prevederilor H.G. nr.44/2004 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Astfel, elementele de analiză pentru stabilirea valorii impozabile și a cotei de impozit aplicată pentru imobilul menționat mai sus, au fost următoarele:

- valoarea terenului extravilan conform sentinței civile: com., jud. Cluj Euro;

- data dobândirii terenului 02.10.2006;

- data înstrăinării terenului 22.10.2007;

- durata deținerii terenului 1 an aprox.;

- cota parte 1/14 Euro;

- valoarea euro 4,2380 lei/euro.

Ca urmare, impozitul datorat, în cuantum de lei, s-a stabilit astfel:

- Baza impozabilă - valoarea impozabilă a terenului:

..... x 4,2380 = ... lei

- Cota de impozit aplicată, pentru proprietatea dobândită într-un termen de până la 3 ani inclusiv 3%."

Având în vedere cele precizate mai sus, prevederile legale citate în speță, precum și faptul că petentul nu aduce argumente prin care să combată modul de calcul al impozitului pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, se reține că în mod corect organele fiscale au stabilit în sarcina **d-lui domiciliat în Tg.Mureș,, nr....., ap.....**, obligațiile de plată în sumă de lei (... lei x 3%), motiv pentru care urmează a se **respinge ca neîntemeiată** contestația formulată de acesta împotriva Deciziei de impunere

anuală nr...../28.04.2009 pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007.

Conform celor reținute, în raport cu actele normative enunțate în cuprinsul deciziei, în temeiul art.209 alin.(1) lit.a) și art.210 din Ordonanța Guvernului nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, se

DECIDE

Respingerea ca neîntemeiată a contestației formulate de dl., domiciliat în,, nr....., ap.....

Prezenta decizie poate fi atacată la Tribunalul Mureș, în termen de 6 luni de la data comunicării.

DIRECTOR EXECUTIV,