

095011NT

Directia Generala a Finantelor Publice a judetului ...a fost sesizata de Administratia Finantelor Publice ..., prin adresa nr. .../11.11.2011 inregistrata la directie sub nr. .../14.11.2011, asupra contestatiei formulate de **domnul X**, avand CNP ... și domiciliul in

Contestatia, inregistrata la Administratia Finantelor Publice ... sub nr..../08.11.2011, a fost formulata impotriva Deciziei de impunere anuale pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 emisa de Administratia Finantelor Publice ... sub nr. ...in data de 07.09.2011 si are ca obiect masura stabilirii **impozitului in suma de ...lei** pe venitul realizat din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal la o valoare mai mare decat cea pe care petentul o considera corecta.

Contestația a fost depusă în termenul prevăzut de art. 207 alin.(1) din O.G. nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările si completările ulterioare, stabilit în raport de data comunicării Deciziei de impunere anuale pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011, respectiv data de **06.10.2011**, potrivit confirmării de primire existentă în copie la dosarul cauzei si data transmiterii prin poștă a contestației la Administrația Finanțelor Publice ..., respectiv data de **03.11.2011**, așa cum rezultă din ștampila aplicată pe plicul cu care a fost transmisă contestația.

Constatând că în speță sunt îndeplinite dispozițiile art.205 alin.(1) si (2), art.207 alin.(1) și art.209 alin.(1) lit.a) din O.G. nr.92/2003 privind Codul de procedura fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, D.G.F.P. Neamț este competentă să soluționeze contestația formulată domnul Xcu domiciliul în

I. Petentul formuleaza contestatie impotriva Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal nr. ... in data de 07.09.2011, prin care s-a stabilit în sarcina acestuia un impozit pe venit în sumă de ...lei, considerand ca decizia de impunere este netemeinică și nelegală din următoarele considerente:

Prin Decizia de impunere contestată, impozitul pe venit în sumă de ...lei a fost calculat eronat la veniturile din transferul proprietăților imobiliare în sumă de ...lei.

La stabilirea acestui impozit s-a avut în vedere Sentința civilă nr..../02.09.2010 emisă de Judecătoria ... în dosarul nr..../321/2010. Această Sentință a fost dată greșit, în baza interpretării eronate a situației de fapt existente și a redactării eronate a convenției încheiate între soții X și soții Y, eroarea fiind îndreptată prin emiterea Încheierii nr..../04.11.2010, încheiere dată în același dosar .../.../2010.

Prin Încheierea nr..../04.11.2010, se precizează că suma de ...lei reprezintă contravaloarea întreținerii, a cheltuielilor de înmormântare și a pomenirilor ulterioare pe care soții Y s-au obligat să le suporte în favoarea soților X.

Astfel, soții Y s-au obligat să suporte cheltuielile de întreținere și pe cele de înmormântare în cuantum de ...lei, sumă apreciată ca fiind prețul gospodăriei pe care urmau s-o obțină acestia în schimbul suportării cheltuielilor respective. Y Claudia – Ioana, așa zisa cumpărătoare a gospodăriei, este nepoata contestatorului, între soții Y și contestator împreună cu soția acestuia existând înțelegerea ca aceștia din urmă să le lase soților Y gospodăria de la ... în schimbul întreținerii soților X pe toată durata vieții.

Prin Încheierea de îndreptare a erorii materiale nr..../04.11.2010, se reține în dispozitiv că în Sentința civilă nr.../02.09.2010 s-a strecurat o greșeală și că la alin.2, paragraful ultim din dispozitiv se va citi: „prețul vânzării în sumă de ...lei reprezintă contravaloarea întreținerii, a cheltuielilor de înmormântare și a pomenirilor ulterioare la care cumpărătorii s-au obligat în favoarea vânzătorilor”.

În consecință, soții Y, așa ziii cumpărători ai proprietății soților X, nu au cumpărat și nu au plătit nimic, deoarece aceștia s-au înțeles să devină proprietarii gospodăriei în schimbul întreținerii pe care urmau să o asigure pe toată durata vieții soților X.

II. Administratia Finantelor Publice ... a emis pentru domnul X din ..., în baza **Sentinei civile nr. ...** emise de catre Judecătoria ... în ședința publică din 02.09.2010, în dosarul nr. .../321/2010, ramasa definitiva si irevocabila la data de 26.10.2010, si a prevederilor art. 77(1) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, **Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011, înregistrată sub nr. ... în data de 07.09.2011**, prin care s-a stabilit ca persoana sus mentionata datoreaza cu titlu de impozit suma de ...lei pentru venitul in suma de ...lei realizat din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal aflate in

III. Luand in considerare motivele prezentate de contestatar, documentele existente la dosarul cauzei, precum si actele normative in vigoare, se retin urmatoarele:

Cauza supusă soluționării este dacă domnul X din ... datoreaza integral impozitul in suma de ...lei pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, in conditiile in care tranzactia de vanzare – cumparare a imobilului, a avut loc intre rude de gradul II.

In fapt,

Prin Sentinta civila nr. ... emisă de Judecătoria ..., pronuntata in sedinta publica din data de 02.09.2010 in dosarul nr. .../321/2010, ramasa definitiva si irevocabila la data de 26.10.2010, instanta a admis actiunea civilă formulata de reclamantii Y și Y, domiciliati in ..., împotriva pârâților X și X, având domiciliul în ..., perfectand vanzarea-cumpararea intervenită la data de 10.09.2009 între reclamantii în calitate de cumpărători și pârâți în calitate de

vânzători, cu privire la suprafețele de 800 mp intravilan ..., 5.030 mp teren arabil intravilan Agapia, precum și o casă situată în intravilan ..., prețul vânzării fiind de ...lei.

Prin Încheierea nr.... pronunțată de Judecătoria ... în sesiunea publică din 04.11.2010 a fost admisă cererea formulată de petenții X și X și îndreptată omisiunea strecurată în dispozitivul și minuta sentinței civile nr.../02.09.2010, la alin.2, paragraful ultim din dispozitiv urmând a se citi: “ prețul vânzării în sumă de ...lei reprezintă c/valoarea întreținerii, a cheltuielilor de înmormântare și a pomenirilor ulterioare la care cumpărătorii s-au obligat în favoarea vânzătorilor.”

În baza Sentinței civile nr.../02.09.2010 și a art. 77¹ alin.(1) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Administrația Finanțelor Publice ... a emis Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nr. ... în data de 07.09.2011, prin care s-a stabilit în sarcina domnului X un impozit pe venit în sumă de ...lei, acesta fiind calculat la valoarea impozabilă de ...lei.

Domnul X formulează contestație împotriva Deciziei de impunere nr. ... în data de 07.09.2011, motivând că impozitul pe venit a fost calculat eronat la veniturile din transferul proprietăților imobiliare în sumă de ...lei, în loc de suma de ...lei stabilită de părți ca preț al vânzării.

Potrivit Referatului cu propuneri de soluționare a contestației nr.../11.11.2011, impozitul s-a determinat, potrivit prevederilor art. 77¹ alin.(1) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, la valoarea stabilită de expertizele întocmite de către Camera Notarilor Publici Neamț, deoarece din cuprinsul Sentinței civile nu rezultă că soții Y sunt rude de gradul al II-lea cu vânzătorii, respectiv cu soții X, iar petenta nu a adus documente justificative, respectiv acte de stare civilă care să dovedească gradul de rudenie.

Cu adresa nr.../30.11.2011, doamna X depune, la solicitarea Biroului soluționare contestații cu adresa nr.../23.11.2011, la dosarul contestației privind pe doamna X, având același obiect și cauză supusă soluționării ca și în dosarul contestației privind pe domnul X, soțul doamnei X, documente care atestă gradul de rudenie între soții X și doamna Y, respectiv: certificatul de căsătorie al lui X și X, certificatul de naștere al fiicei lor X – căsătorită cu ..., certificatul de naștere al nepoatei de fiică ... – căsătorită cu Y.

Din actele de stare civilă depuse la dosarul contestației, reiese că soții X au calitatea de bunici ai doamnei Y, aceasta fiind nepoata de fiică.

In drept, referitor la veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, art.77¹ din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare prevede:

“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:

- 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;

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

- 2% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;

- peste 200.000 lei, 4.000 lei + 1% calculat la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv.

(...)

(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 nivelul valorii stabilite prin expertiză, cu excepția tranzacțiilor încheiate între rude ori afini până la gradul al II-lea inclusiv, precum și între soți, caz în care impozitul se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate.**

(...)

(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. 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. Pentru înscrierea drepturilor dobândite în baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de moștenitor sau, după caz, a hotărârilor judecătorești și a altor documente în celelalte cazuri, 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.”

Având în vedere prevederile legale mai sus invocate, rezulta ca este supus impunerii transferul dreptului de proprietate asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, 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. Impozitul datorat se calculează în funcție de perioada de deținere a

construcțiilor și terenurilor respective.

Referitor la valoarea imobilului asupra careia se aplica cota de impozit, în situația în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, impozitul se calculează la această din urmă valoare.

Totodată se constată ca **art. 77¹ alin. 4 din Codul fiscal prevede și excepții pentru tranzacțiile încheiate între rude ori afini până la gradul al II-lea inclusiv**, precum și între soți, **caz în care impozitul se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate.**

Codul familiei, aprobat prin Legea nr. 4/1953, republicată, cu completările și modificările ulterioare, în vigoare la data rămânerii definitive și irevocabile a Sentinței civile nr.... din 02.09.2010, definește gradele de rudenie la art.46, astfel:

„Gradul de rudenie se stabilește astfel:

a) în linie dreaptă, după numărul nasterilor; astfel, fiul și tatăl sînt rude de gradul întâi, nepotul de fiu și bunicul sînt rude de gradul al doilea;

b) în linie colaterală, după numărul nașterilor, urcînd de la una dintre rude pînă la ascendentul comun și coborînd de la acesta pînă la cealaltă rudă; astfel, frații sînt rude în gradul al doilea, unchiul și nepotul în gradul al treilea, verii primari în gradul al patrulea.”

Fata de motivele de fapt și de drept invocate mai sus, reținem următoarele:

Prin Sentința civilă nr. ... pronunțată de Judecătoria în ședința publică din data de 02.09.2010, rămasă definitivă și irevocabilă la data de 26.10.2010, s-a perfectat vânzarea-cumpărarea unor suprafețe de teren și a unei clădiri, situate în ..., tranzacție între X și X, în calitate de vânzători și Y, în calitate de cumpărători, prețul vânzării fiind de ...lei.

Din documentele depuse în copie la dosarul contestației, certificate de naștere, certificate de căsătorie și cărți de identitate, rezultă că vânzătorii X și X sunt bunicii cumpărătorilor Y, **tranzacția fiind astfel încheiată între rude de gradul al II-lea**. În acest caz, potrivit **art. 77¹ alin. (4)** din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, impozitul se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care s-a transferat dreptul de proprietate, deci la valoarea de ...lei.

Conform prevederilor **art.77¹ alin.(1) lit.b)** din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, impozitul aferent construcțiilor și terenurilor dobândite la o dată mai mare de 3 ani se calculează astfel:

„ 2% pînă la valoarea de 200.000 lei inclusiv;”

Asa cum este înscris în antecontractul de vânzare-cumpărare și în sentința civilă prin care s-a perfectat tranzacția, **imobilul și terenurile pentru care a avut loc transferul proprietății erau proprietatea lui X și X din anul 1993, contestatorul detinându-l în proprietate de o perioadă mai mare de 3 ani.**

Impozitul datorat de domnul X este in suma de ... lei, calculat la valoarea impozabila de ... lei, având în vedere că venitul de ...lei a fost obținut împreună cu soția X, astfel:

... lei x 2% = ... lei

Administrația Finanelor Publice ..., prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal nr. ... in data de 07.09.2011, a stabilit in sarcina domnului X un impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal in suma de ...lei prin aplicarea prevederilor art. 77¹ alin. (1) lit. b) din Legea nr. 571/2003 asupra valorii de ...lei.

In legatura cu baza de impozitare, organul fiscal a mentionat in referatul cu propuneri de solutionare a contestatiei faptul ca din continutul sentintei nu rezultă că soții Panțiru sunt rude de până la gradul al II-lea cu vânzătorii și petenta nu a adus documente justificative, respectiv acte de stare civilă care să dovedească gradul de rudenie.

Fata de cele **prezentate urmeaza a se respinge ca neintemeiata contestatia petentului pentru suma de ... lei reprezentand impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal si a se admite pentru suma de ... lei reprezentand impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, cu anulara mentiunilor referitoare la aceasta suma din Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal nr. ... din data de 07.09.2011 emisa de A.F.P. ...**

Pentru considerentele aratate in continutul deciziei, în temeiul prevederilor art. 210, art.216 alin.(1) si (2) si art.218 din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, se

D E C I D E:

1. Admiterea contestatiei formulate de domnul X din ... pentru suma de ... lei reprezentand impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal si anulara mentiunilor referitoare la aceasta suma din Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal nr. ... din data de 07.09.2011 emisa de Administrația Finanelor Publice

2. Respingerea ca neintemeiata a contestatiei formulate de domnul X din ... pentru suma de ... lei reprezentand impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal calculat prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal nr. ... din data de 07.09.2011 emisa de Administrația Finanelor Publice

Punctul 2 al deciziei de solutionare a contestatiei poate fi atacat in termen de 6 luni de la data comunicarii acesteia la Tribunalul ..., conform prevederilor art.11 alin.(1) lit.a), respectiv art.10 alin.(1) din Legea contenciosului administrativ nr.554/2004, cu modificările și completările ulterioare.