



**DECIZIA NR. 79/29.07.2008**

privind solutionarea contestatiei formulate de

**Y**

inregistrata la Directia Generala a Finantelor Publice a Judetului Iasi  
sub nr. ....

Directia Generala a Finantelor Publice a Judetului Iasi, prin Biroul Solutionare Contestatii, a fost sesizata de Administratia Finantelor Publice a Municipiului Iasi, prin adresa nr. .... cu privire la contestatia formulata de catre Y domiciliat in Iasi, str. .... jud. Iasi, avand cod numeric personal ....., prin Cabinet de avocat Mosuti Cristian-Nicolae.

Contestatia este formulata impotriva Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul ..... emisa de Administratia Finantelor Publice a Municipiului Iasi.

Suma contestata, in valoare de S lei, reprezinta impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal.

Contestatia a fost depusa in data de 16.05.2008 la Administratia Finantelor Publice a Municipiului Iasi, unde a fost inregistrata sub nr. ...., in termenul legal de 30 de zile prevazut de art. 207 alin. (1) din Ordonanta Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, avand in vedere ca actul administrativ fiscal contestat a fost comunicat prin posta in data de 06.05.2008, asa cum rezulta din copia confirmarii de primire aflata in copie la dosarul cauzei.

Contestatia este semnata de catre avocatul Mosuti Cristian-Nicolae, in baza imputernicirii avocatiile nr. .... Deoarece aceasta imputernicire nu purta semnatura contestatorului, cu adresa nr. ...., organul de solutionare i-a solicitat acestuia sa depuna la dosarul contestatiei imputernicirea avocatiile semnata in original. Petentul a dat curs solicitarii cu adresa inregistrata la Directia Generala a Finantelor Publice a Judetului Iasi sub nr. ....

Contestatia este insotita de referatul cu propuneri de solutionare nr. ...., semnat de conducatorul organului care a incheiat actul atacat, respectiv Administratia Finantelor Publice a Municipiului Iasi,

prin care sustine ca Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. .... a fost emisa cu respectarea prevederilor legale si nu exista temei legal in sustinerea revocarii acestora.

Directia Generala a Finantelor Publice a Judetului Iasi, prin Biroul Solutionare Contestatii, constatand ca sunt indeplinite dispozitiile art. 205 alin. (1), art. 206, art. 207 si art. 209 alin. (1) lit. (a) din Ordonanta Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, este investita sa se pronunte asupra contestatiei.

I. Y, prin reprezentantul sau legal avocat Mosuti Cristian-Nicolae, contesta Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. .... emisa de Administratia Finantelor Publice a Municipiului Iasi, motivand urmatoarele:

Decizia susmentionata incalca art. 77<sup>1</sup> din Codul fiscal adaugand nepermis la lege, deoarece includ in categoria bunurilor imobiliare al caror transfer imobiliar se impoziteaza de lege lata si bunul imobil transferat prin contractul de vanzare cumparare atestat de avocat sub nr. ...., bun imobil reprezentand constructie apartament pentru care s-a transferat dreptul de proprietate fara terenul aferent, in conditiile in care pentru aceasta categorie de bunuri imobile legea nu prevede perceperea vreunui impozit.

Considera ca din analiza acestui text de lege se observa ca alineatul 1 al art. 77<sup>1</sup> se refera strict si limitativ la impozitarea veniturilor obtinute din transferul doar a doua categorii de bunuri imobile, respectiv la terenurile cu sau fara constructii si la constructiile de orice fel care se transmit impreuna cu terenurile aferente. Ori, in teoria si practica judiciara se admite existenta si a unei a treia categorii de bunuri imobile, respectiv imobilele tip constructie, in cazul de fata apartament dintr-un bloc de locuinte construit pe terenul statului inainte de anul 1989, care se transmit fara terenul aferent.

Pentru aceasta categorie legea nu prevede forma autentica ca o conditie ad validitatem pentru transferul dreptului de proprietate si nici nu prevede perceperea impozitului pe transferul proprietatii asupra acestor bunuri imobile.

In ceea ce priveste primele doua categorii de bunuri imobile prevazute de art. 77<sup>1</sup> din Codul fiscal, ele au fost incluse de lege in categoria bunurilor al caror transfer se impoziteaza tocmai in considerarea faptului ca aceste transferuri imobiliare nu se pot incheia decat sub forma actului autentic emis de un notar public sau printr-o hotarare judecatoreasca, care reprezinta tot un act autentic, sub sanctiunea nulitatii absolute a actului de instrainare respectiv.

In acest sens, art.77<sup>1</sup> din Codul fiscal instituie o procedura speciala si derogatorie de la dreptul comun in privinta incasarii acestui impozit, pentru primele doua categorii de mai sus, in sensul ca acesta se va calcula si se va incasa de notarul public inainte de autentificarea actului sau de instantele judecatoresti, dupa caz.

In ceea ce priveste cea de-a treia categorie, in care se include si bunul imobil care a facut obiectul contractului nr. ...., aceasta nu este in categoriile de bunuri imobile al caror transfer al proprietatii se impoziteaza conform art. 77<sup>1</sup> alin. 1 si 3 din Codul fiscal, iar legea nu instituie nici in alineatul 6 al aceluiasi articol si nici in vreun alt text de lege procedura dupa care se realizeaza perceperea si varsarea acestui impozit.

Rezulta, considera petentul, ca legiuitorul nu a inteles sa impoziteze aceasta a treia categorie de bunuri imobile, cum e cea a constructiilor care se transmit fara terenul aferent.

Din acest motiv, al neimpozitarii de lege a transferului imobiliar susmentionat, aceasta incadrare in privinta taxarii si impozitarii transferului imobiliar susmentionat a fost confirmata prin Sentinta civila nr. .... 10.10.2007, pronuntata de Judecatoria Iasi in dosarul civil nr. ...., ramasa definitiva si irevocabila prin nerecurare, prin care s-a dispus intabularea in cartea funciara a actului sub semnatura privata prin care s-a efectuat transferul imobiliar, fara a mai impune conditia perceperii impozitului prevazut de art. 77<sup>1</sup> din Codul fiscal.

Considera ca exista astfel si o autoritate de lucru judecat, prin faptul ca s-a dispus intabularea in cartea funciara a acestui transfer imobiliar fara perceperea impozitului susmentionat. In conditiile in care instanta ar fi considerat ca este aplicabil art. 77<sup>1</sup> din Codul fiscal, ar fi trebuit sa faca ea insasi aplicatia aliniatului 6 si sa nu permita intabularea pana la achitarea impozitului.

Ca urmare, considera nelegala emiterea Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. .... si solicita revocarea acesteia.

In incheiere precizeaza ca domiciliul procedural ales pentru comunicarea oricaror acte este Iasi, .....

**II. Organul de control din cadrul Administratiei Finantelor Publice a Municipiului Iasi** a emis pe numele d-lui Y Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. ...., prin care a stabilit un impozit pe venit datorat in suma de S lei, in baza contractului de vanzare - cumparare nr. ....

**III. Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei si avand in vedere reglementarile legale in vigoare in perioada verificata, se retin urmatoarele:**

Cauza supusa solutionarii este daca organul fiscal a stabilit corect faptul ca dl. Y datoreaza pentru anul 2007 un impozit pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal in suma de S lei, in conditiile in care prin contractul de vanzare - cumparare nr. .... a vandut d-lui RAPAN LUCIAN - ALIN apartamentul compus din doua camere si dependinte, detinut in proprietate comuna cu RAPAN VALERIA in Iasi, str. ...., pretul acestei vanzari fiind de S lei.

**In fapt**, in baza contractului de vanzare - cumparare nr. 50 din 20.07.2007, dl. Y si RAPAN VALERIA, sotii, ambii avand domiciliul in municipiul Iasi, str. ...., au vandut d-lui RAPAN LUCIAN-ALIN *“bunul imobil reprezentand apartament nr.9 situat in ROMANIA, Municipiul Iasi, ....., compus din 2 camere si dependinte, cu o suprafata utila de 48.76 mp + 4,02 mp balcon, intabulat in Cartea Funciara a municipiului Iasi nr. 65240, avand Numarul Cadastral 1762-C1-U 9 de sub PI 1, PII 1,2, precum si cota indiviza de 5,13% din suprafata de folosinta comuna a imobilului bloc de locuinte J susmentionat in care se afla situat, la etajul 2 sc. A, bunul imobil apartament nr.9 care face obiectul prezentei vanzari”*. Pretul declarat prin contract al acestei vanzari este de 100.000 RON.

Contractul de vanzare - cumparare nr. 50 din 20.07.2007 a fost incheiat sub forma unui in scris sub semnatura privata, atestat de avocatul MOSUTI CRISTIAN-NICOLAE in conditiile art. 3 litera c) din Legea nr. 51/1995 privind organizarea si exercitarea profesiei de avocat.

La cererea nr. 52710/2007 introdusa de dl. RAPAN LUCIAN-ALIN la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Iasi de intabulare a dreptului de proprietate asupra imobilului cumparat in baza contractului de vanzare-cumparare nr. 50/20.07.2007, registratorul acestei institutii a dispus respingerea cererii.

Prin cererea inregistrata initial la Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Iasi si ulterior la Judecatoria Iasi sub nr. .... a solicitat desfiintarea incheierii nr. 52710/2007 prin care i s-a respins cererea de intabulare.

Instanta, prin sentinta civila nr. 11198 pronuntata in sedinta publica din data de 10.10.2007, a admis plangerea formulata de dl. RAPAN LUCIAN-ALIN impotriva incheierii de respingere nr. .... pronuntata de Oficiul de Cadastru si Publicitate Imobiliara Iasi si a dispus *“desfiintarea incheierii sus mentionate si intabularea in Cartea Funciara nr. 65240 a municipiului Iasi a dreptului de proprietate dobandit prin contractul de vanzare - cumparare nr. .... asupra apartamentului nr. 9, situat in Iasi, Str. ....”*

Petentul a depus la dosarul contestatiei o copie a acestei sentinte certificata de grefierul Judecatoriei Iasi in data de 04.12.2007 ca fiind definitiva si irevocabila.

Urmare a sesizarii Agentiei Nationale de Administrare Fiscala de catre Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania prin adresa nr. ...., aceasta a solicitat, prin adresa nr. ...., Directiei Generale a

Finantelor Publice a Judetului Iasi sa-i comunice daca a calculat si a incasat impozitul aferent acestei tranzactii.

Ca urmare, in data de 17.04.2008, Administratia Finantelor Publice a Municipiului Iasi a emis pe numele d-lui Y Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. ....

Prin aceasta decizie, in baza art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, organul fiscal a stabilit un impozit datorat de S lei, calculat prin aplicarea unui procent de 2% la valoarea de S lei.

**In drept**, potrivit prevederilor art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, valabil incepand cu data de 01.07.2007 si ale punctului 151<sup>2</sup> din Normele metodologice de aplicare a art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 44/2004:

*“Definirea venitului din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal*

**ART. 77<sup>1</sup>** (1) *La transferul dreptului de proprietate si al dezmembramintelor acestuia, prin acte juridice intre vii asupra **constructiilor de orice fel** si a terenurilor aferente acestora, precum si asupra terenurilor de orice fel fara constructii, contribuabilii datoreaza un impozit care se calculeaza astfel:*

*a) pentru constructiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum si pentru terenurile de orice fel fara constructii, dobandite intr-un termen de pana la 3 ani inclusiv:*

*- 3% pana la valoarea de S lei inclusiv;*

*- peste S lei, S lei + 2% calculate la valoarea ce depaseste S lei inclusiv;*

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

*- 2% pana la valoarea de S lei inclusiv;*

*- peste S lei, S lei + 1% calculat la valoarea ce depaseste 200.000 lei inclusiv.*

(2) *Impozitul prevazut la alin. (1) nu se datoreaza in urmatoarele cazuri:*

*a) la dobandirea dreptului de proprietate asupra terenurilor si constructiilor de orice fel, prin reconstituirea dreptului de proprietate in temeiul legilor speciale;*

*b) la dobandirea dreptului de proprietate cu titlul de donatie intre rude si afini pana la gradul al III-lea inclusiv, precum si intre soti. [...]*

(4) *Impozitul prevazut la alin. (1) si (3) se calculeaza la valoarea declarata de parti in actul prin care se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele sale. In cazul in care valoarea*



declarata este inferioara valorii orientative stabilite prin expertiza intocmita de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la aceasta valoare.

(5) Camerele notarilor publici vor actualiza, o data pe an, expertizele privind valoarea de circulatie a bunurilor imobile care vor fi comunicate la directiile teritoriale ale Ministerului Finantelor Publice.

(6) Impozitul prevazut la alin. (1) si (3) se va calcula si se va incasa de notarul public inainte de autentificarea actului sau, dupa caz, intocmirea incheierii de finalizare a succesiunii. Impozitul calculat si incasat se vireaza pana la data de 25 inclusiv a lunii urmatoare celei in care a fost retinut. In cazul in care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia, pentru situatiile prevazute la alin. (1) si (3), se va realiza prin hotarare judecatoreasca, impozitul prevazut la alin. (1) si (3) se va calcula si se va incasa de catre organul fiscal competent. Instantele judecatoresti care pronunta hotarari judecatoresti definitive si irevocabile comunica organului fiscal competent hotararea si documentatia aferenta in termen de 30 de zile de la data ramanerii definitive si irevocabile a hotararii. Pentru inscrierea drepturilor dobandite in baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de mostenitor sau, dupa caz, a hotararilor judecatoresti, registratorii de la birourile de carte funciara vor verifica indeplinirea obligatiei de plata a impozitului prevazut la alin. (1) si (3) si, in cazul in care nu se va face dovada achitarii acestui impozit, vor respinge cererea de inscriere pana la plata impozitului.”

Norme metodologice:

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

a) prin contribuabil, in sensul art. 77<sup>1</sup> din Codul fiscal, se intelege persoana fizica careia ii revine obligatia de plata a impozitului.

In cazul transferului dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia prin acte juridice intre vii, contribuabil este cel din patrimoniul caruia se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele acestuia: vanzatorul, credentierul, transmitatorul in cazul contractului de intretinere, al actului de dare in plata, al contractului de tranzactie etc., cu exceptia transferului prin donatie. [...]

b) prin constructii de orice fel se intelege:

- **constructii cu destinatia de locuinta;**
- constructii cu destinatia de spatii comerciale;
- constructii industriale, hale de productie, sedii administrative, platforme industriale, garaje, parcuri;
- orice constructie sau amenajare subterana ori supraterana cu caracter permanent, pentru a carei edificare este necesara autorizatia de constructie in conditiile Legii nr. 50/1991 privind autorizarea executarii lucrarilor de constructii, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare;

c) prin terenul aferent constructiilor se intelege terenuri-curti, constructii si anexele acestora, conform titlului de proprietate, identificat printr-un identificator unic - numarul cadastral - sau care constituie un singur corp funciar;

d) prin terenuri de orice fel, fara constructii, se intelege terenurile situate in intravilan sau extravilan, indiferent de categoria de folosinta, cum ar fi: curti, gradini, arabil, pa"une, faneata, forestier, vii, livezi "i altele asemenea pe care nu sunt amplasate constructii "i nu pot fi incadrate in categoria terenurilor aferente constructiilor in intelesul lit. c);

e) prin transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia se intelege instrainarea, prin acte juridice intre vii, a dreptului de proprietate sau a dezmembramintelor acestuia, indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizeaza acest transfer: vanzare-cumparare, donatie, renta viagera, intretinere, schimb, dare in plata, tranzactie, aport la capitalul social, inclusiv in cazul cand transferul se realizeaza in baza unei hotarari judecatoresti si altele asemenea;

f) data de la care incepe sa curga termenul este data dobandirii, iar calculul termenului se face in conditiile dreptului comun.[...]"

Fata de dispozitiile legale mai sus invocate, rezulta ca un contribuabil datoreaza impozit in cazul in care are loc un transfer al dreptului de proprietate si al dezmembramintelor acestuia, ca urmare a instrainarii prin acte juridice intre vii a dreptului de proprietate sau a dezmembramintelor acestuia, **indiferent de natura sau tipul actului prin care are loc acest transfer**. Ca urmare, nu poate fi retinuta afirmatia contestatorului potrivit careia transferul dreptului de proprietate a imobilelor tip constructie care se transmit fara terenul aferent si pentru care legea nu prevede forma autentica ca o conditie ad validditatem, intrucat legiuitorul a **prevazut in mod expres si limitativ** cazurile in care nu se datoreaza impozit, contribuabila neincadrandu-se in niciuna dintre situatiile stipulate de dispozitiile art. 77<sup>1</sup> din Codul fiscal, actualizat la data de 01.07.2007.

De altfel, in sintagma "**constructiilor de orice fel si a terenurilor aferente acestora, precum si asupra terenurilor de orice fel fara constructii**" legiuitorul a facut o enumerare a imobilelor care sunt supuse impozitarii in momentul transferului dreptului de proprietate, facand o distinctie doar intre terenuri, respectiv aferente constructiilor si fara constructii. Asa cum rezulta din textul de lege, transferul dreptului de proprietate asupra "**constructiilor de orice fel**" este supus impozitarii, legiuitorul nefacand distinctie intre transferul constructiilor fara terenul aferent si transferul constructiilor cu terenul aferent.

Nu poate fi retinuta in solutionarea favorabila a contestatiei nici sustinerea petentului precum ca prin Ordinul nr. 403 din 12.07.2007 al Directorului general al Oficiului de Cadastru si Publicitate Imobiliara Iasi se confirma neimpozitarea acestei surse de venit, intrucat deciziile unui ordin al directorului unei institutii nu pot contraveni prevederilor unei legi.

Contestatorul invoca in sustinerea contestatiei si faptul ca prin Sentinta civila nr. 11198 din 10.10.2007 pronuntata de Judecatoria Iasi in dosarul civil nr. .... se confirma neimpozitarea transferului imobiliar in cauza, insa organul de solutionare competent a constatat ca aceasta sentinta nu dispune decat "**desfiintarea incheierii sus mentionate si**

*intabularea in Cartea Funciara nr. .... a municipiului Iasi a dreptului de proprietate dobandit prin contractul de vanzare - cumparare nr. 50/20.07.2007 asupra apartamentului nr. 9, situat in Iasi, Str. ....*

In ceea ce priveste argumentul petentului precum ca nici Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal si nici alt text de lege nu prevede procedura dupa care se realizeaza perceperea si varsarea acestui impozit, acesta nu poate fi luat in considerare de catre organul de solutionare a contestatiei deoarece nu are nici o relevanta in stabilirea in sarcina contestatorului a obligatiei de plata a impozitului pe veniturile obtinute de acesta din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal. De altfel, prin Ordinul ministrului economiei si finantelor nr. 1706/2008 au fost aprobate procedurile de stabilire, plata si rectificarea a impozitului pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal si a modelului si continutul unor formulare prevazute la titlul III din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

Avand in vedere cele mai sus prezentate, rezulta ca Administratia Finantelor Publice a Municipiului Iasi a emis corect Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. .... prin care a stabilit in sarcina **d-lui Y** un impozit de plata in suma de S lei, intrucat potrivit dispozitiilor legale mai sus prezentate, transferul dreptului de proprietate asupra constructiilor de orice fel se supune impozitarii, drept pentru care contestatia formulata de aceasta urmeaza a fi respinsa ca neintemeiata.

Pentru considerentele aratate mai sus si in temeiul art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, punctului 151<sup>2</sup> din Normele metodologice de aplicare a art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 44/2004, art. 216 alin. (1) din Ordonanta Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare,

## **DECIDE:**

**Art. 1** Respingerea ca neintemeiata a contestatiei formulate de **d-na Y** pentru suma totala de S lei reprezentand impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal.



**Art. 2** Serviciul secretariat - administrativ va comunica prezenta decizie contestatoarei si Administratiei Finantelor Publice a Municipiului Iasi, spre a fi dusa la indeplinire.

In conformitate cu prevederile art. 210 alin. (2) din Ordonanta Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, decizia emisa ca urmare a solutionarii contestatiei este definitiva in sistemul cailor administrative de atac.

Impotriva prezentei decizii se poate formula actiune in contencios administrativ, in termen de 6 luni de la comunicare, la Tribunalul Iasi.