

**DECIZIA nr. 115 din 16.02.2015** privind solutionarea  
contestatiei formulata de **EA**, cu domiciliul in str. ...., sector X, Bucuresti,  
inregistrata la D.G.R.F.P.B. sub nr. ....2014

Directia Generala Regionala a Finantelor Publice Bucuresti prin Serviciul solutionare contestatii a fost sesizata de catre Administratia Sectorului X a Finantelor Publice cu adresa nr. .... inregistrata sub nr. .... cu privire la contestatia doamnei EA formulata prin Cabinet de avocatura..... în baza imputernicirii avocatiile nr. .... .

Obiectul contestatiei, transmisa prin poșta în data de ..... și inregistrata sub nr. .... il constituie deciziile de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr. dia1/2014 si nr. dia2/2014, comunicate prin poșta în data de ...., prin care s-a stabilit in sarcina contribuabilei un impozit pe venit in suma de **T lei**.

Constatand ca, in speta, sunt intrunite conditiile prevazute de art.205 alin. (1), art. 207 alin. (1) si art. 209 alin. (1) lit. (a) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, Directia Generala a Finantelor Publice a Municipiului Bucuresti este investita sa solutioneze contestatia formulata de doamna EA.

Procedura fiind indeplinita s-a trecut la solutionarea pe fond a contestatiei.

**I.** Doamna EA solicita anularea deciziilor de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr. dia1/2014 si nr. dia2/2014 pentru suma de T lei sustinand ca baza de impozitare este eronat stabilită întrucât bunul imobil transferat nu i-a apartinut în totalitate, ci a fost partajat cu fostul soț în urma divortului. În urma executarii silite apartamentul a fost adjudecat de creditor (fostul soț), care și-a primit în natura cota de 65% din bunul imobil, iar contestatoarea a primit sulta de VR lei corespunzatoare cotei de 35% din apartament.

Fata de situația juridica intervenita nu se poate sustine ca a fost proprietara initial a cotei de 35% din bunul imobil și apoi a cotei de 100% urmare a atribuirii în întregime a bunului de către instanța întrucât pentru cota de 65% din bunul imobil a fost instituita obligatia de plata a sultei, iar pentru aceasta nu se pot reține obligații fiscale în sarcina sa.

**II.** Pentru bunul imobil – apartament 4 camere, situat în adresa xxx, Bucuresti, ce a făcut obiectului actului de adjudecare din 31.10.2013 la prețul de VT lei, proprietara EA a fost supusa impozitului pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, după cum urmează:

- T1 lei impozit pe venit prin decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr. dia1/2014;

- T2 lei impozit pe venit prin decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr. dia2/2014.

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

*Cauza supusa solutionarii este daca o persoana fizica proprietara unui bun imobil in procent de 100% in urma partajului judiciar datoreaza impozit pentru intreg pretul obtinut in urma instrainarii imobilului prin licitatie publica ca urmare a executarii silite a dreptului de creanta reprezentat de sulta datorata fostului coproprietar.*

**In fapt**, prin sentinta civila nr SC1/2010 Judecatoria Sector 2 Bucuresti a constatat ca imobilul situat în adresa xxx, Bucuresti este bun comun al doamnei EA și a fostului sot cu o cota de 50% fiecare si a atribuit imobilul acestea, cu obligarea platii către cealaltă parte a sumei de VX lei cu titlu de sulta.

În urma apelului, prin decizia civila nr DC2/2011 Tribunalul Bucuresti a decis ca doamna EA are o cota de contribuție de 35% și a obligat-o la plata sultei de VY lei. Aceasta decizie a rămas irevocabila în urma respingerii recursurilor de către Curtea de Apel Bucuresti prin decizia civila nr DC3/2012.

În baza titlului executoriu reprezentat de decizia civila nr DC2/2011 a Tribunalului Bucuresti s-a format dosarul de executare nr 99/2013, iar imobilul proprietatea debitoarei EA a fost vândut la licitatie publica la prețul de VT lei, intocmindu-se actul de adjudecare din 31.10.2013, pe baza caruia organele fiscale au emis deciziile de impunere contestate, respectiv:

- decizia nr. dia1/2014 prin care s-a stabilit impozitul pe venit în suma de T1 lei ( $VT \text{ lei} \times 35\% = B1 \text{ lei} \times 2\% \Rightarrow T1 \text{ lei}$ );

- decizia nr. dia2/2014 prin care s-a stabilit impozitul pe venit în suma de T2 lei ( $VT \text{ lei} \times 65\% = B2 \text{ lei}; B21 \text{ lei} \times 3\% + B22 \times 2\% \Rightarrow T2 \text{ lei}$ ).

Prin contestatia formulata doamna EA sustine, în esenta, ca nu a fost proprietara decât pentru cota de 35% din bunul imobil pentru care a dobândit suma de VR lei, iar pentru diferența de 65% pentru care a fost obligata la plata sultei nu datorează impozit.

**În drept**, potrivit art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile și completarile ulterioare:

“Art. 77<sup>1</sup>. – (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) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se va calcula și se va încasa de notarul public înainte de autentificarea actului sau, după caz, întocmirea încheierii de finalizare a succesiunii. Impozitul calculat și încasat se virează până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost reținut. 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”.

În legătura cu aplicarea impozitului pct. 151<sup>2</sup> din Normele metodologice date în aplicarea art. 77<sup>1</sup> din Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificările și completările ulterioare definesc următoarele:

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

a) **prin contribuabil**, în sensul art. 77<sup>1</sup> 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. [...]

e) **prin transferul dreptului de proprietate** sau al 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, dare în plată, tranzacție, aport la capitalul social, inclusiv în cazul când transferul se realizează în baza unei hotărâri judecătorești și altele asemenea”.

*Prin urmare, este supus impunerii transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile, în momentul realizării acestuia, **indiferent de natura sau tipul actului prin care se realizează acest transfer.***

În speta, se reține faptul ca în urma partajului judiciar contestatoarea EA a dobândit în proprietate exclusivă bunul imobil – apartament situat în adresa xxx, București, iar fostul soț a dobândit un drept de creanță reprezentat de sulta convenită pentru partea de 65% ce i se cuvenea din imobil – fost bun comun. Astfel, hotărârea judecătorească definitivă prin care s-a soluționat partajul reprezintă titlu executoriu pentru sulta, pe care fostul soț în calitate de fost coproprietar l-a pus în executare silită împotriva fostei soții debitoare pentru suma stabilită ca sulta. În acest caz, creditorul sultei (fostul soț) a urmărit pe calea executării silite chiar imobilul ce a făcut partajului și care era în proprietatea doamnei EA.

Sustinerea contestatoarei în sensul că imobilul îi aparținea în proporție de 35% este vădit neîntemeiată întrucât în urma partajului aceasta a devenit proprietară în proporție de 100%, cu obligația plății sultei în suma de VY lei fostului coproprietar care, în urma partajului, nu mai deținea nicio cota de proprietate din bunul imobil partajat. De altfel, și susținerea acesteia în sensul că fostul soț și-a primit în natura cota de 65% din bunul imobil este vădit neîntemeiată întrucât, în urma executării silite și a vânzării prin licitație a bunului, fostul soț a adjudecat și a dobândit dreptul de proprietate în procent de 100% asupra bunului, în condițiile în care anterior adjudecării avea numai un drept de creanță asupra patrimoniului contestatoarei. Nici susținerea primirii sumei de VR lei cu titlu de sulta pentru partea de 35% din imobil nu este întemeiată, în condițiile în care în urma partajului instanța a stabilit o sumă cu titlu de sulta în favoarea fostului soț și nicidecum a contestatoarei, suma de VR fiind restul de preț rămas după scaderea din preț de adjudecare a sumei aferente creanței cu titlu de sulta pentru care s-a pornit executarea silită și a sumei aferente cheltuielilor generate de procesul de executare însăși.

Astfel, în mod corect organele fiscale au procedat la impozitarea transferului dreptului de proprietate asupra imobilului din patrimoniul contestatoarei în patrimoniul adjudecatarului la valoarea stabilită prin actul de

adjudecare de VT lei și, ținând cont de faptul că dreptul de proprietate în cota de 65% asupra bunului a fost stabilit la momentul rămânerii definitive a hotărârii judecătorești de partaj, au procedat la emiterea a două decizii de impunere (una pentru partea de 35% deținută din momentul dobândirii patrimoniului și una pentru partea de 65% deținută din momentul rămânerii definitive a hotărârii de partaj).

Pentru considerentele arătate mai sus și în temeiul art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pct. 151<sup>2</sup> lit. a) și e) din Normele metodologice date în aplicarea art. 77<sup>1</sup> din Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificările și completările ulterioare și art. 216 din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare

#### **DECIDE:**

Respinge contestația doamnei EA împotriva deciziilor de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr. dia1/2014 și nr. dia2/2014, emise de Administrația Sector X a Finanțelor Publice pentru impozitul pe venit în suma de T lei.

Prezenta decizie este definitivă în sistemul căilor administrative de atac și poate fi contestată în termen de 6 luni de la data comunicării la Tribunalul București.