



Ministerul Finanțelor Publice

Agenția Națională de
Administrare Fiscală
Direcția Generală a Finanțelor
Publice a județului Cluj



Piața Avram Iancu nr. 19
Cluj-Napoca, jud. Cluj
Tel : 0264 591670
Fax : 0264 592489
e-mail : Dumitru.Han.cj@mfinante.ro

DECIZIA nr. 223/2010

privind solutionarea contestatiei depuse de d-l **BV** cu domiciliul in mun. Cluj-Napoca, la Administratia Finantelor Publice a mun. Cluj-Napoca si remisa spre solutionare la Directia Generala a Finantelor Publice a jud. Cluj.

Directia Generala a Finantelor Publice a jud. Cluj a fost sesizata prin adresa nr. -/....06.2010, de catre Administratia Finantelor Publice a mun. Cluj-Napoca, asupra aspectelor cuprinse in contestatia depusa de d-l **BV** cu domiciliu in mun. Cluj-Napoca, formulata impotriva DECIZIEI DE IMPUNERE ANUALA pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2010 nr. - din04.2010.

Petentul contesta obligatiile fiscale stabilite suplimentar in sarcina sa prin Decizia de impunere mentionata mai sus, reprezentand impozit aferent venitului din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal in suma de totala de y lei.

Contestatia este depusa in termenul legal prevazut de art. 207, alin. 1 din Ordonanta Guvernului nr. 92/24.12.2003, republicata, privind Codul de procedura fiscala (Monitorul Oficial nr. 513/31.07.2007), intrucat actul administrativ fiscal atacat intocmit la data de04.2010 a fost comunicat petentului prin posta la data de ...05.2010 (potrivit datei inscrise pe confirmarea de primire aflata in copie la dosarul cauzei), iar contestatia a fost depusa la Administratia Finantelor Publice a mun. Cluj-Napoca la data de05.2010 fiind inregistrata sub nr. -/....05.2010.

Directia Generala a Finantelor Publice a jud. Cluj constatand ca in speta sunt intrunite conditiile prevazute de art. 206 si art. 209, alin. (1), lit. a) din Ordonanta Guvernului nr. 92/24.12.2003, republicata, privind Codul de procedura fiscala (Monitorul Oficial nr. 513/31.07.2007), este competenta sa solutioneze pe fond contestatia formulata de d-l BV cu domiciliul in mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj.

I. Petentul prin contestatia formulata solicita anularea DECIZIEI DE IMPUNERE ANUALA pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare

din patrimoniul personal pe anul 2010 nr. - din04.2010, in baza caruia a fost stabilita in sarcina sa o obligatie de plata in suma y lei, invocand urmatoarele aspecte:

- potrivit contractului de vanzare cumparare autentificat sub nr. -/ 01.1976 am vandut in anul 1976 imobilul situat in mun. Cluj-Napoca, str. TV, nr. ..., terenul fiind trecut in proprietatea statului roman cu drept de folosinta in favoarea cumparatorilor imobilului,

- in baza Legii nr. 18/1974, Institutia Prefectului Cluj a emis Ordinul nr. -/....06.1998 prin care li s-a atribuit intreaga suprafata de teren, prin reconstituire, in favoarea cumparatorilor imobilului,

- este adevarat ca am incercat sa-mi revendic dreptul de proprietate pentru suprafata de teren de y mp, dar instantele de judecata mi-au respins cererea considerand ca pretul imobilului vandut in anul 1976 a cuprins si valoarea terenului,

- avand in vedere ca tranzactia privind vanzarea cumpararea s-a facut in anul 1976 si ca obligatia de plata a impozitului pe veniturile din transferul dreptului de proprietate a aparut numai dupa aprobarea Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, consider ca in mod gresit a fost stabilita in sarcina mea obligatia de plata in suma de y lei.

II. Prin DECIZIA DE IMPUNERE ANUALA pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2010 mentionata mai sus, intocmita pe numele **d-lui BV** cu domiciliu in mun. Cluj-Napoca, emisa de catre Administratia Finantelor Publice a mun. Cluj-Napoca, s-a stabilit ca venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2010 este in suma de y lei, astfel incat a rezultat ca impozitul datorat de contribuabil este in suma de y lei.

La stabilirea in sarcina contribuabilului a acestei obligatii fiscale de plata, organul fiscal a avut in vedere Sentinta Civila nr. -/2009 pronuntata de Judecatoria Cluj-Napoca in sedinta publica din03.2009 si prevederile art. 77[^]1 alin. (1) din Legea nr. 571/23.12.2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

III. Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei si avand in vedere motivele invocate de petent, in raport cu actele normative in vigoare referitoare la speta analizata, se retin urmatoarele aspecte:

Cauza supusa solutionarii este ca organul de solutionare a contestatiei sa se pronunte daca petentul datoreaza bugetului de stat obligatia de plata in suma de y lei, stabilita in sarcina sa prin DECIZIA DE IMPUNERE nr. - din04.2010, in conditiile in care prin operatiunile prezentate in Sentinta Civila nr. -/2009 care a stat la baza calcularii acestor obligatii fiscale, s-a realizat un transfer al dreptului de proprietate catre terte persoane a imobilului unui teren in suprafata de y mp.

In fapt, din continutul documentelor aflate la dosarul cauzei se retine ca prin Sentinta Civila nr. -/2009 a Judecatoriei Cluj-Napoca, pronuntata in sedinta publica din data de ...03.2009 (ramasa "irevocabila" prin Decizia Civila nr. -/R/2009 data si pronuntata in sedinta publica din ... octombrie 2009), reclamantii FF si FM solicita instantei sa oblige pe numitii BI, **BV**, BG sa incheie cu reclamantii contract de vanzare cumparare asupra terenului in suprafata de y mp., situat in mun. Cluj-Napoca, str. TV, nr. ..., inscris in CF - Cluj nr. top -/2/1/4/5/1/3, sau in caz contrar sentinta sa tina loc de contract autentic.

In baza Sentintei Civile mentionata mai sus si in care se precizeaza ca "*obliga paratii BI, **BV**, BG sa incheie cu reclamantii FF si FM contract de vanzare cumparare a suprafetei de teren de y mp., inscrisa in CF - Someseni nr. Top -/2/1/4/5/1/3, situat in mun. Cluj-Napoca, str. TV, nr. ..., iar in caz contrar prezenta hotarare sa tina loc de contract autentic*, organul fiscal din cadrul Administratiei Finantelor Publice a mun. Cluj-Napoca procedeaza la stabilirea impozitului pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2010 in suma de y lei, datorat de d-l **BV** cu domiciliul in mun. Cluj-Napoca, prin aplicarea prevederile art. 77¹, alin. 1 din Legea nr. 571/22.12.2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

In speta, aplicabile sunt prevederile art. 77¹, alin. (1) si (6) din Legea nr. 571/23.12.2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare (in vigoare la data la care sentinta s-a declarat "irevocabila"), unde referitor la impozitarea veniturilor din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, se stipuleaza:

"ART. 77¹ Definirea venitului din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal.

*(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 calculează 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 200.000 lei inclusiv;

- peste 200.000 lei, 6.000 lei + 2% calculate la valoarea ce depaseste 200.000 lei inclusiv;

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

- 2% pana la valoarea de 200.000 lei inclusiv;

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

(6) [...], In cazul in care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia, pentru situatiile prevazute la alin. (1) și (3), se realizeaza prin hotarare judecatoreasca sau prin alta procedura, **impozitul prevazut la alin. (1) și (3) se calculeaza si se incaseaza 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, [...].

Prevederile pct.151² lit.a), e); pct.151⁶ si pct.151⁷ din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 44/22.01.2004, cu modificarile si completarile ulterioare, aplicabile la data la care Sentinta Civila nr. -/2009 a Judecatoriei Cluj-Napoca a ramas irevocabila prin Decizia Civila nr. -/R/2009 data si pronuntata in sedinta publica din ... octombrie 2009 de catre Curtea de Apel Cluj, arata ca :

“151². Definirea unor termeni:

a) **prin contribuabil**, in sensul art. 77¹ din Codul fiscal, **se intelege persoana fizica careia ii revine obligatia de plata a impozitului.**

In cazul transferului dreptului de proprietate sau a 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.[...].

e) **prin transferul dreptului de proprietate sau a 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; [...].**

151⁶. [...] **Expertizele intocmite de camerele notarilor publici privind valoarea de circulatie orientativa a proprietatilor imobiliare constituie baza de calcul a impozitului datorat de contribuabilii definiti la pct. 151² din prezentele norme metodologice, in cazul in care valoarea declarata de parti este mai mica decat valoarea orientativa stabilita prin expertiza camerei notarilor publici.**

151⁷. [...]. Instantele judecatoresti care pronunta hotarari judecatoresti definitive si irevocabile in cauze referitoare la transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia vor comunica organului fiscal din raza de competenta teritoriala a instantei de fond hotararea si documentatia aferenta in termen de 30 de zile de la data ramanerii definitive si irevocabile a hotararii. [...].

Baza de calcul a impozitului datorat este cea stabilita potrivit hotararii judecatoresti sau documentatiei aferente hotararii, in situatia in care acestea includ valoarea imobilului stabilita de un expert autorizat in conditiile legii, respectiv expertiza privind stabilirea valorii de circulatie a imobilului.

In cazul in care in hotararea judecatoreasca nu este precizata valoarea imobilului stabilita de un expert autorizat in conditiile legii sau in documentatia aferenta hotararii nu este cuprinsa expertiza privind stabilirea valorii de circulatie a imobilului, baza de calcul a impozitului se va stabili in conditiile pct. 151⁶ din prezentele norme metodologice.

Din cele prezentate mai sus se retine ca, prin Sentinta Civila nr. -2009 a Judecatoriei Cluj-Napoca pronuntata in sedinta publica din data de ... 03.2008 si **ramasa irevocabila la data de10.2009**, s-a dispus intabularea in favoarea reclamantilor FF si FM a dreptului de proprietate asupra imobilului teren de y mp. inscris in CF nr. - Someseni cu nr. top - /2/1/4/5/1/3, ca bun comun comun, cu titlu de cumparare, realizandu-se in acest fel un transfer al dreptului de proprietate.

Totodata, se considera ca **transferul dreptului de proprietate a avut loc la data de ..10.2009**, data ramanerii irevocabile a Sentintei Civile nr. -/2009 (potrivit Deciziei Civile nr. -/R/2009 data si pronuntata de catre Curtea de Apel Cluj), prin care s-a dispus intabularea in CF a dreptului de proprietate in favoarea reclamantilor care au dobandit aceasta calitate „ca bun comun, cu titlu de cumparare”.

Ori, potrivit prevederilor legale citate mai sus, in vigoare pe perioada in care s-au derulat aceste operatiuni, **“la transferul dreptului de proprietate, [...], contribuabilii datoreaza un impozit”**, contribuabil fiind cel din patrimoniul caruia se transfera dreptul de proprietate, astfel ca in speta supusa analizei aceasta calitate de contribuabil revine d-lui BV.

Analizand continutul Referatului cu propuneri de solutionare a contestatiei intocmit de Serviciul Registru Contribuabil Persoane Fizice din cadrul Administratiei Finantelor Publice a mun. Cluj-Napoca, din care rezulta modul in care organul fiscal a procedat la calculul venitului impozabil si a impozitului pe venit datorat de catre contribuabil bugetului de stat, organul investit cu solutionarea contestatiei constata ca acesta a procedat legal si corect la stabilirea obligatiei de plata, dupa cum urmeaza:

- in Raportul de expertiza tehnica judiciara nr. -/05/....02.2006 terenul in cauza in suprafata totala de y mp. (inclusiv suprafata de y mp. vanduta impreuna cu casa in anul 1976), este format din: curti si constructii in suprafata de 550 mp., respectiv gradina in suprafata de y mp.

- potrivit Expertizei intocmite de Camera notarilor publici privind valoarea de circulatie orientativa a proprietatilor imobiliare, terenurile situate in cartierul Someseni, sunt evaluate astfel: curti si constructii y lei/mp si gradina y lei/mp.

- in baza Expertizei intocmite de Camera notarilor publici s-a procedat la calculul valorii terenului in suprafata de y mp, pentru care a intervenit transferul dreptului de proprietate prin Sentinta civila nr. -/2009, astfel:

$$y \text{ mp} * 202 \text{ lei/mp} = y \text{ lei}$$

$$y \text{ mp} * 277 \text{ lei/mp} = y \text{ lei}$$

$$\text{Total } y \text{ mp} \qquad y \text{ lei}$$

-s-a identificat valoarea inscrisa in Contractul de vanzare cumparare incheiat la data de ...02.1976, ca fiind in suma de y lei Rol,

-intrucat valoarea inscrisa in contractul de vanzare cumparare este mai mica decat valoarea orientativa stabilita prin expertiza camerei notarilor publici, se face aplicarea prevederilor pct. 151⁷, coroborate cu prevederilor pct. 151⁶ din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 44/22.01.2004, cu modificarile si completarile ulterioare, astfel ca valoarea transmiterii dreptului de proprietate este de y lei,

- s-a calculat valoarea cotei de 1/3 care revine petentului asupra imobilului instrainat, valoare care a fost inscrisa la rd. 1 "*Baza de impunere*" din Decizia de impunere anuala nr. -/.....04.2010:

$$y \text{ lei} * 1/3 = y \text{ lei}$$

- intrucat din documentele existente la dosarul cauzei rezulta ca perioada de detinere a proprietatii este mai mare de 3 ani, s-a calculat impozitul datorat prin aplicarea cotei prevazuta de art. 77¹, alin. (1), lit. b) din Legea nr. 571/22.12.2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, la valoarea masei a carei proprietate a fost transferata, astfel:

$$y \text{ lei} + (y - 200.000) * 1/100 = y \text{ lei}$$

In contextul considerentelor si a prevederilor legale prezentate mai sus, se constata ca obligatia de plata pe care contribuabilul o datoreaza bugetului de stat este in suma de y lei, motiv pentru care contestatia formulata de petent urmeaza a se respinge ca neantemeiata pentru aceasta suma.

In ceea ce priveste motivul invocat de petent potrivit caruia tranzactia de vanzare cumparare s-a facut in anul 1976 si ca obligatia de plata a impozitului pe veniturile din transferul dreptului de proprietate a aparut numai dupa aprobarea Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal si prin urmare considera ca nu datoreaza impozitul stabilit in sarcina sa, precizam ca acesta nu este relevanta in solutionarea favorabila a contestatiei, intrucat potrivit prevederilor art. 26, alin. (1) din Legea cadastrului si publicitatii imobiliare nr. 7/13.03.1996, republicata, dreptul de proprietate si celelalte drepturi reale sunt opozabile față de terți doar prin inscrierea in cartea funciara, cu cateva exceptii de stricta interpretare in care nu se incadreaza contestatorul.

Ori legiuitorul prin actele normative citate mai sus, face referire la impozitul datorat in cazul transferului dreptului de proprietate asupra proprietatilor imobiliare, a carui stabilire se realizeaza in functie de valoarea masei transferate si care in speta analizata s-a efectuat prin hotarare judecatoreasca ramasa definitiva si irevocabila la data de10.2009.

Pentru considerentele aratate si in temeiul prevederilor legale enuntate in cuprinsul prezentei, coroborate cu dispozitiile art. 209, alin. (1), lit. a; art. 210 si ale art. 216, alin. (1) din Ordonanta Guvernului 92/24.12.2003, republicata, privind Codul de procedura fiscala (Monitorul Oficial nr. 513/31.07.2007), se

DECIDE:

1. Respingerea ca neantemeiata a contestatiei formulata de **d-I BV** cu domiciliul in mun. Cluj-Napoca, jud. Cluj, pentru suma de y lei, stabilita suplimentar prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2010 nr. - din ... 04.2010.

2. Comunicarea Deciziei de solutionare a contestatiei catre petent si Administratia Finantelor Publice a mun. Cluj-Napoca.

Prezenta decizie poate fi atacata la Tribunalul Cluj, in termen de 6 luni de la comunicare.

DIRECTOR EXECUTIV