

**DECIZIA nr. 256/15.04.2016**  
privind solutionarea contestatiei formulata de  
**X**  
inregistrata la D.G.R.F.P.Bucuresti sub nr. MBR-REG. X2/10.02.2016

Directia Generala Regionala a Finantelor Publice Bucuresti prin Serviciul solutionare contestatii a fost sesizata cu adresa nr. X8/05.02.2016, inregistrata la D.G.R.F.P.-Bucuresti sub nr. X2/10.02.2016, de catre Administratia Sector 5 a Finantelor Publice cu privire la contestatia formulata de doamna **X**, CNP X81, cu domiciliul in Bucuresti, strXu nr.8X9, sector 5 si adresa de corespondenta in localitatea XTeleorman.

Obiectul contestatiei, remisa prin posta in data de 25.01.2016 si inregistrata la Administratia Sector 2 a Finantelor Publice sub nr. X1/02.02.2016, il constituie Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2015 nr. 4X/30.12.2015, comunicata la data de 06.01.2016, prin care s-a stabilit in sarcina contribuabilei un impozit pe venit in suma de **Xlei**.

Constatand ca, in speta, sunt intrunite conditiile prevazute de art. 269, art.270, art.272 alin.(2) din Codul de procedura fiscala, aprobat prin Legea nr.207/2015, Directia Generala Regionala a Finantelor Publice Bucuresti este investita sa solutioneze contestatia formulata de doamna **X**.

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

**I.** Administratia Sector 2 a Finantelor Publice a emis pe numele contribuabilei **X** decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2015 nr. 4X30.12.2015, prin care s-a stabilit un impozit datorat in suma de **X lei**, in baza art. 77<sup>1</sup> alin. (1) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal cu modificarile si completarile ulterioare si a Sentintei civile nr. 1X8/17.01.2012 pronuntata de Judecatoria Zimnicea, Sectia Mixta Fond in dosarul nr.4X7/339/2011, ramasa definitiva si irevocabila ca urmare a 1X8/17.01.2012, reprezentand impozitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal.

**II.** Doamna **X** contesta Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2015 nr. X616/30.12.2015, invocand in sustinere urmatoarele:

- Administratia Sector 5 a Finantelor Publice a emis gresit Decizia de impunere pe anul 2015, baza impozabila este nereala si exagerata raportata la anul 2012 si la valoarea de vanzare.

- mentioneaza ca nu are nici o vina ca sentinta civila nr.X2012 a fost transmisa la Administratia Sector 5 a Finantelor Publice la 30.12.2015 si nu la 27.01.2012 cand a fost eliberata.

In concluzie, solicita reanalizarea Deciziei de impunere cu privire la modul de aplicare a prevederilor art.77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal cu modificarile si completarile ulterioare.

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

**Cauza supusa solutionarii este daca organul fiscal a stabilit corect in sarcina contribuabilei X impozitul in suma de 3X lei in conditiile in care, organul emitent al actului atacat a calculat eronat impozitul stabilit prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietarilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2015 conform valorilor din ghidul Camerei Notarilor Publici a judetului Teleorman aferent anului 2014 in loc de anul 2012.**

**In fapt**, Administratia Sector 5 a Finantelor Publice a emis pe numele doamnei X decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2015 nr. X6/30.12.2015, in baza art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare si a Sentintei civile nr. 1X/17.01.2012 pronuntata de Judecatoria Zimnicea, Sectia Mixta Fond in dosarul nr.X7/339/2011, ramasa definitiva si irevocabila la 22.02.2012, din care rezulta ca impozitul datorat in suma de Xlei a fost stabilit la valoarea anului 2014, dupa cum urmeaza:

- baza impozabila : in suma de X lei;
- impozit datorat : X lei x 2% = X lei impozit datorat, conform art. 77<sup>1</sup> din Codul fiscal.

Prin contestatia formulata doamna X sustine faptul ca Administratia Sector 5 a Finantelor Publice trebuia sa ia in calcul data emiterii Sentintei Civile nr. X/17.01.2012 sustinand ca in Decizia de impunere anuala a fost calculata eronat baza de impunere, fiind luate valorile din ghidul Camerei Notarilor Publici a Judetului Teleorman aferent *anului 2014 in loc de anul 2012*.

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

**“Art. 77<sup>1</sup>.** - (1) La transferul dreptului de proprietate si al dezmembramintelor acestuia, prin acte juridice între 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:

[...]

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

- 2% pâna la valoarea de 200.000 lei inclusiv;

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

(...)

(3) Pentru transmisiunea dreptului de proprietate si a dezmembramintelor acestuia cu titlul de mostenire nu se datoreaza impozitul prevazut la alin. (1), daca succesiunea este dezbatuta si finalizata in termen de 2 ani de la data decesului autorului succesiunii. In cazul nefinalizarii procedurii succesoriale in termenul prevazut mai sus, mostenitorii datoreaza un impozit de 1% calculat la valoarea masei succesoriale.

(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.

(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. (...)"**.

Cu privire la aplicarea dispozitiilor legale precitate, pct. 151^2, pct. 151^6 si pct. 151^7 din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare precizeaza urmatoarele:

## **Norme metodologice**

### **Art.77^1**

**151^2.** Definirea 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.**

În contractele de schimb imobiliar calitatea de contribuabil o au toți copermutanții, coschimbașii, cu excepția schimbului unui bun imobil, proprietate imobiliară, cu un bun mobil, situație în care calitatea de contribuabil o are numai proprietarul bunului imobil.

În cazul transferului dreptului de proprietate prin donație, calitatea de contribuabil revine donatarului.

Contribuabil este și persoana fizică din patrimoniul căreia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrăminte ale acestuia cu titlu de aport la capitalul social.”

(...)

**151^6.** Expertizele privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare vor fi comunicate direcțiilor teritoriale ale Ministerului Finanțelor Publice, pentru a fi utilizate începând cu data de întâi a lunii următoare primirii acestora.

### **151^7.**

(...)

Instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești definitive și irevocabile în cauze referitoare la transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia vor comunica organului fiscal din raza de competență teritorială a instanței de fond hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii. În situația în care instanțele judecătorești nu transmit în termenul legal documentația prevăzută de lege, organul fiscal poate stabili impozitul datorat, la solicitarea contribuabilului, pe baza documentației prezentate de acesta. În situația în care la primirea documentației transmise de instanțele judecătorești constată diferențe care conduc la modificarea bazei de impunere, organul fiscal emite o decizie de impunere, conform procedurii legale.

**Baza de calcul a impozitului datorat este cea stabilită potrivit hotărârii judecătorești sau documentației aferente hotărârii, în situația în care acestea includ valoarea imobilului stabilită de un expert autorizat în condițiile legii, respectiv expertiza privind stabilirea valorii de circulație a imobilului.**

**În cazul în care în hotărârea judecătorească nu este precizată valoarea imobilului stabilită de un expert autorizat în condițiile legii sau în documentația aferentă hotărârii nu**

este cuprinsă expertiza privind stabilirea valorii de circulație a imobilului, baza de calcul a impozitului se va stabili în condițiile pct. 151<sup>^</sup>6 din prezentele norme metodologice.”

#### **ART. 77<sup>^</sup>1 al.2**

**151<sup>^</sup>3.** Nu se datorează impozit la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și construcțiilor de orice fel, prin reconstituirea dreptului de proprietate în temeiul legilor speciale: Legea nr. 18/1991, republicată, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 1/2000, cu modificările și completările ulterioare, Legea nr. 112/1995, cu modificările ulterioare, Legea nr. 10/2001, republicată, cu modificările și completările ulterioare, și orice alte acte normative cu caracter reparatoriu.

Este exceptată de la plata impozitului transmiterea dreptului de proprietate prin donație între rude ori afini până la gradul al III-lea inclusiv, precum și între soți. Dovada calității de soț, rudă sau afin se face cu acte de stare civilă.

**Înstrăinarea ulterioară a proprietăților imobiliare dobândite în condițiile prevăzute la paragrafele 1 și 2 va fi supusă impozitării, cu excepția transmiterii dreptului de proprietate prin donație între rude ori afini până la gradul al III-lea inclusiv, precum și între soți.”**

Conform alin. (1) al art. 26 din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare:

*“Art. 26 - **Platitor al obligației fiscale este debitorul sau persoana care în numele debitorului, conform legii, are obligația de a plăti sau de a reține și de a plăti, după caz, impozite, taxe, contribuții, amenzi și alte sume datorate bugetului general consolidat.”***

*Având în vedere dispozițiile legale mai sus-citate rezultă ca transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile este supus impunerii în momentul realizării acestuia, indiferent de natura sau tipul actului prin care se realizează acest transfer (inclusiv acte de vânzare-cumpărare) și indiferent dacă valoarea tranzacției este sau nu decontată între părți în momentul încheierii acesteia, iar baza impozabilă este valoarea impozabilă stabilită de un expert autorizat prevăzută în hotărârea judecătorească, iar în lipsa acesteia valoarea cuprinsă în expertizele privind valoarea de circulație a proprietăților imobiliare.*

Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei rezultă următoarele:

Urmare analizei Sentinței Civile nr.1X8/17.01.2012 pronunțată de Judecătoria Zimnicea Secția Mixtă Fond în dosarul 4X/339/2011, prin cererea înregistrată sub nr.4487/339/2011 din 13.12.2011, reclamantul X a chemat în judecată pe parata Xa, solicitând instanței ca, prin hotărârea ce va pronunța, să constate intervenita, la data de 26.07.2011, vânzarea-cumpărarea terenului în suprafața de 1.4275 ha situat în comuna Pietrosani jud. Teleorman, **prețul vânzării fiind de X lei**, achitat la data semnării antecontractului, intrând în posesia terenului, iar terenul ce a făcut obiectul vânzării este proprietatea paratei, așa cum rezultă din certificatul de moștenitor deșus la dosar.

Prin S.C. nr. 1X/17.01.2012, definitivă și irevocabilă prin nerecurare la 22.02.2012, instanța a hotărât:” Admite acțiunea civilă formulată de reclamantul X, și constată intervenita, la 26.07.2011, între reclamant, în calitate de promitent-cumpărător, și parata (NXra), în calitate de promitentă-vanzatoare, vânzarea-cumpărarea terenului în suprafața de 1.4275 ha, situat în extravilanul comunei Xni, jud. X, amplasat astfel: 1.3275 ha, teren arabil, în tarlăua 57, parcela 237, și 0,1000 ha, teren cultivat cu vită de vie, situat în tarlăua 33, parcela 89”.

*Intrucât prin S.C. nr. X8/17.01.2012 nu a fost stabilită valoarea impozabilă de către un expert autorizat în condițiile legii, stabilirea impozitului datorat în temeiul art. 77<sup>^</sup>1 se face având*

*in vedere valoarea imobilului stabilit prin expertizele privind valoarea de circulatie a proprietatilor imobiliare.*

Prin decizia atacata, organul fiscal a stabilit impozitul datorat in temeiul art. 77<sup>1</sup> Cod fiscal luand ca **baza de calcul in mod eronat** valoarea impozabila stabilita potrivit ghidului Camerei Notarilor Publici a judetului Teleorman **afereant anului 2014**, in conditiile in care **hotararea instantei a ramas definitiva si irevocabila in anul 2012** (1,4275 ha x 2X euro/hax 4,53 x 2% = XX8 lei).

Prin referatul motivat din 08.02.2016 organul fiscal precizeaza faptul ca a stabilit eronat baza impozabila prin raportarea la anul 2014, in loc de 2012 si stabileste impozitul datorat la baza impozabila din anul 2012, astfel:

- teren arabil extravilan 1,4275 ha x 380 euro/ha = Xeuro
- impozit: X euro X 4,53 lei/euroX 2% = X5 lei x 2% = X lei.

Avand in vedere cele precizate mai sus, documentele anexate la dosarul cauzei, prevederile legale in materie in vigoare, se va **respinge in parte** contestatia pentru suma de **X9 lei** reprezentand impozitul datorat pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal al unei persoane fizice, si se va **admite in parte** contestatia pentru diferenta de impozit in suma de **X lei**, urmand a fi anulata si decizia atacata pentru aceeasi suma in temeiul art. 216 din O.G. nr.92/2003, republicata, privind Codul de procedura fiscala.

Pentru considerentele aratate si in temeiul art. 269, art.270, art.272 alin.(2) din Codul de procedura fiscala, aprobat prin Legea nr.207/2015, a art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, pct. 151<sup>2</sup> si pct. 151<sup>7</sup> din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare:

## **DECIDE**

**1.** Admite in parte contestatia formulata de doamna **X** pentru suma de **X lei** si anuleaza in parte Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2015 nr. 4X616/30.12.2015, emisa de Administratia Sector 5 a Finantelor Publice aceeasi suma.

**2.** Respinge in parte, ca neintemeiata, contestatia formulata de doamna **X** impotriva Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2015 nr. X6/30.12.2015, pentru suma de **X lei** reprezentand impozitul datorat pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal al unei persoane fizice.

Prezenta decizie este definitiva in sistemul cailor administrative de atac si poate fi contestata, in termen de 6 luni de la comunicare, la Tribunalul Bucuresti.

