

026408NT

Directia Generala a Finantelor Publice a fost sesizata de Administratia Finantelor Publice , prin adresa nr./05.05.2008 inregistrata la directie sub nr./06.05.2008, asupra contestatiei formulate de domnul X, avand CNP domiciliat in

Contestatia, inregistrata la Administratia Finantelor Publice sub nr./05.05.2008, a fost formulata impotriva Deciziei de impunere privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 emisa de Administratia Finantelor Publice sub nr. in data de 19.03.2008 si are ca obiect **impozitul in suma de lei** pe venitul realizat din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal.

Constatand ca in speta sunt indeplinite dispozitiile art.205 alin. (1) si (2), art.207 alin. (1) si art.209 alin.(1) lit.a) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, D.G.F.P. Neamt este competenta sa solutioneze contestatia formulata de domnul X .

I. Domnul X formuleaza contestatie impotriva Deciziei de impunere privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal nr. din 19.03.2008, aratand ca nu este de acord cu valoarea impozitului, de lei, si nici cu cota de 3% aplicata pentru calcularea acestui impozit.

Petentul arata ca de fapt nu datoreaza in intregime impozitul de lei inscris in decizia de impunere deoarece din suprafata de teren care i-a fost atribuita in urma partajului succesoral, pentru suprafata de 2.467 m.p. detinea deja acte de proprietate, respectiv aceste terenuri au fost achizitionate de la ceilalti mostenitori cu contract de vanzare – cumparare la data de 31.03.1995. De asemenea, domnul X mai arata ca terenurile au fost detinute cu procese verbale de punere in posesie, cu o vechime mai mare de 3 ani, fiind aplicabile prevederile pct. 151² lit. i) din Normele de aplicare a Codului fiscal care precizeaza ca actul de partaj voluntar sau judiciar sunt supuse impozitarii din data dobandirii proprietatii. Astfel, la valoarea suprafetelor de teren pentru care contribuabilul considera ca datoreaza impozit, acesta solicita sa se aplice cota de impozitare de 2% avandu-se in vedere data dobandirii acestor terenuri.

II. Administratia Finantelor Publice a emis pentru domnul X , in baza hotararii judecatoresti nr. pronuntata in sedinta din data de 19.04.2007 de catre Judecatoria in dosarul nr./....../2007, ramasa definitiva si irevocabila, si a prevederilor art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, **Decizia de impunere privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 cu numarul de inregistrare/19.03.2008**, 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.

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

Cauza supusă soluționării este dacă domnul X datorează integral impozitul in suma de lei pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, in conditiile in care prin Sentinta civila nr./19.04.2007 emisa de Judecatoria, avand ca obiect partaj succesoral, ramasa definitiva si irevocabila la data de 05.07.2007, instanta a dispus iesirea din starea de indiviziune si a luat act de tranzactia incheiata intre parti, prin care, in calitate de mostenitor, petentului i-a revenit suprafata de 7.722 m.p. reprezentand terenuri situate in

In fapt

Prin titlul de proprietate nr./...../12.02.2007 emis de Comisia Judeteana pentru Stabilirea Dreptului de Proprietate asupra Terenurilor , aflat in copie la dosarul cauzei, numitorilor Y, X, Z, W si Q in calitate de mostenitori ai defunctei K, le-a fost reconstituit dreptul de proprietate asupra suprafetei totale de teren de 4,4 ha situata in localitatea

La data de 19.04.2007, prin Sentinta civila nr. ... emisa de Judecatoria Tg. Neamt, s-a admis actiunea pentru partaj succesoral formulata de reclamantul X impotriva paratilor Y, W si Z.

Prin aceasta sentinta, ramasa definitiva si irevocabila la data de 05.07.2007, instanta s-a pronuntat in cauza privind persoanele numite mai sus, avand ca **obiect partajul succesoral al averii ramase de la defuncta K**, in sensul ca a constatat ca partile sunt coproprietari ai terenului in suprafata de 4,4 ha situat in localitatea si a luat act si a consfintit tranzactia intervenita intre parti, prin care s-au stabilit urmatoarele:

„Eu, X, voi lua din masa de partaj de 4,4 ha ramase de pe urma defunctei K si defunctului Q, urmatoarele suprafete de teren din titlul de proprietate nr...../..... eliberat la data de 12.02.2007:

- 649 mp in, tarlăua ..., parcela ..., cu vecinatatile: N – cale de acces, E – cale de acces, S – Z, V – S.C. „XZ” SRL, in valoare de 300 lei;
- 520 mp in, tarlăua ..., parcela cu vecinatatile: N – prund ..., E – teren , S – str., V – B, in valoare de 250 lei;
- 2.700 mp in, tarlăua, parcela, cu vecinatatile: N – L, E – Y , S – str., V – mostenitorii M, in valoare de 1.200 lei;
- 257 mp in, tarlăua, parcela, cu vecinatatile: N – cale acces, E – str., S – cale acces, V – cale acces, in valoare de 257 lei;
- 66 mp in, tarlăua, parcela, cu vecinatatile: N – cale acces, E – str., S – C, V – C, in valoare de 660 lei;
- 482 mp in, tarlăua, parcela ..., cu vecinatatile: N – str. , E – cale acces, S – ..., V – S.C.”ABC” SA, in valoare de 480 lei;

- 125 mp in ..., tarlaua ..., parcela, cu vecinatatile: N – str. ..., E – teren , S – drum, V – Y, in valoare de 125 lei;
- 337 mp in, tarlaua .., parcela, cu vecinatatile: N – J, E – teren , S – drum, V – Y, in valoare de 337 lei;
- 2.467 mp in, tarlaua, parcela, cu vecinatatile: N – L, E – cale acces, S – str., V – Y, in valoare de 1.200 lei;
- 119 mp in, tarlaua, parcela, cu vecinatatile: N – R, E – str., S –, V – cale acces, in valoare de 119 lei."

Administratia Finantelor Publice a emis pe numele domnului X, Decizia nr./19.03.2008 privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal in care a inregistrat ca venit realizat suma de lei, reprezentand valoarea celor 7.722 m.p. teren intravilan zona 1, 2 si 3 situat in, iar ca impozit datorat, suma de lei, calculat prin aplicarea cotei de 3% asupra venitului baza de calcul.

Petentul solicita diminuarea impozitului aferent veniturilor din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, motivand ca o parte din terenuri nu au fost dobandite prin Sentinta civila nr./19.04.2007, ci erau detinute anterior emiterii acestei sentinte, pe baza de contract de vanzare – cumparare precum si ca fiind detinute cu procese verbale de punere in posesie cu o vechime mai mare de 3 ani, cota de impozit aplicabila fiind de 2%.

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:

„(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 această valoare.”

(6) (...) In 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. (...)"

H.G. nr.1861/2006 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 44/2004, reglementează o serie de aspecte legate de acest impozit, precizând următoarele:

„151² Definirea unor termeni:

a) prin contribuabil, în sensul art.77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se înțelege persoana fizică careia îi revine obligația de plată a impozitului. (...)

În cazul transferului dreptului de proprietate pentru cauză de moarte, prin succesiune legală sau testamentară, calitatea de contribuabil revine moștenitorilor legali sau testamentari precum și legatarilor cu titlul particular.

(...)

d) prin terenuri de orice fel, fara constructii, se intelege: terenurile situate in intravilan sau extravilan.

(...)

i) **actul de partaj** voluntar sau judiciar și actul de schimb sunt supuse impozitării; **data dobândirii imobilelor care fac obiectul acestor acte, va fi data la care fiecare coproprietar (coindivizar) sau copermutant (coschimbaș) a dobândit proprietatea.**

151⁵ [...] **Pentru actul de partaj impozitul se determină la valoarea masei partajabile și se suportă de copartajați proporțional cu cota deținută din dreptul de proprietate, raportat la data dobândirii fiecărui imobil ce compune masa partajabilă.**"

Pentru lamurirea cauzei consideram ca mai este necesara definirea unor termeni, asa cum sunt acestia prezentati in „Dictionarul de drept privat” Editura Mondan’94, editia 1997:

- **partajul** este operatiunea juridica prin care se pune capat starii de coproprietate sau starii de indiviziune si care consta in impartirea materiala a bunului sau bunurilor comune intre coproprietari sau coindivizari, fiecare dintre acestia devenind proprietar exclusiv asupra unei parti determinate sau asupra unui bun dintre acelea care se aflau in coproprietate. Are ca efect transformarea dreptului indiviz intr-un drept exclusiv, asupra intregului bun sau numai asupra unei parti materiale determinate din acesta. Partajul poate fi hotarat si efectuat prin conventia copartasilor, sau prin sentinta judecatoreasca;

- **coproprietarul** este titularul unui drept de proprietate comune pe cote parti;

- **coindivizarul** este definit drept coproprietar in indiviziune;

- **indiviziunea** este starea patrimoniului care, aparținând în comun mai multor persoane, are ca obiect o universalitate nedivizată de bunuri.

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 19.04.2007, rămasă definitivă și irevocabilă la data de 05.07.2007, s-a dispus ieșirea din indiviziune a partilor, respectiv a numitorilor Z, W, Y și X care erau coproprietari ai masei succesoriale rămasă de pe urma defunctei K (decedată la data de 08.03.1988), compusă din suprafața totală de 4,4 ha teren situată în orașul, conform titlului de proprietate nr..../..../12.02.2007. Potrivit sentinței civile domnul X a luat din masă de partaj de 4,4 ha teren suprafața de 7.722 mp.

Actul de partaj, ca operațiune prin care se pune capăt stării de indiviziune, este supus impozitării, iar **impozitul se determină la valoarea masei partajabile și se suportă de copartajanți proporțional cu cota deținută din dreptul de proprietate la data dobândirii fiecărui imobil ce compune masa partajabilă.**

Data dobândirii de către domnul X a terenurilor prezentate în Sentința civilă nr..../19.04.2007 este data la care acesta a dobândit proprietatea bunurilor, respectiv data decesului autoarei succesiunii K (08.03.1988), conform prevederilor art.786 din Codul civil care consacră în mod categoric caracterul declarativ al partajului. Astfel, ca urmare a efectului declarativ al partajului, toată perioada de indiviziune se șterge cu desăvârșire, căci fiecare comostenitor este considerat a fi mostenitor exclusiv asupra lotului său chiar din momentul decesului autorului comun. Drepturile de proprietate ale tuturor comostenitorilor se reunesc direct și separat cu drepturile defunctului, așa ca timpul cât a durat starea de indiviziune se consideră ca și cum n-ar fi existat. Din cauza efectului declarativ, toate bunurile care nu intră în lotul unuia dintre coproprietari, sunt considerate a nu-i fi aparținut niciodată.

În același sens s-a pronunțat și Serviciul juridic din cadrul DGFP , prin adresa nr..../.../.../05.06.2008.

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

„- 2% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;”

Având în vedere faptul că în cazul în speta terenul a fost dobândit de domnul X la o dată mai mare de 3 ani și, conform expertizei Camerei Notarilor Publici care actualizează anual valoarea de circulație a bunurilor imobile, acesta are o valoare de ... lei, impozitul aferent terenurilor în suprafața totală de 7.772 mp este în sumă de ... lei, calculat astfel:

..... lei x 2% = lei

Administrația Finanțelor Publice , prin Decizia de impunere privind transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr..../19.03.2008, a stabilit în sarcina domnului un impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în sumă

de ... lei prin aplicarea cotei de 3% asupra valorii de ... lei si nu prin aplicarea cotei de 2%, asa cum s-a retinut prin prezenta decizie.

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 anularea mentiunilor referitoare la aceasta suma din Decizia de impunere privind transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr..../19.03.2008 emisa de A.F.P. .

In ceea ce priveste solicitarea domnului X de a se reduce baza impozabila cu valoarea aferenta suprafetei de teren de 2.467 m.p. pe care o detinea cu act de vanzare – cumparare incheiat anterior datei cand s-a pronuntat sentinta civila privind partajul succesoral, mentionam ca aceasta nu poate fi retinuta in solutionarea favorabila a contestatiei. Asa cum s-a pronuntat si Serviciul Juridic din cadrul D.G.F.P. prin adresa nr. .../05.06.2008, contestatorul are obligatia legala de a plati impozitul aferent cotei sale stabilita prin Sentinta civila nr. .../19.04.2007, documentul prezentat de petent, respectiv contractul de vanzare-cumparare din 31.03.1995 nefiind relevant in cauza intrucat prin sentinta de iesire din indiviziune nu a fost confirmata calitatea de proprietari ai vanzatorilor din inscrisurile prezentate de domnul X.

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

DECIDE:

1. Admiterea contestatiei formulate de domnul X **din ... pentru suma de lei** reprezentand impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal si anularea mentiunilor referitoare la aceasta suma din Decizia de impunere privind transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr...../19.03.2008 emisa de catre Administratia Finantelor 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 privind transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr...../19.03.2008 emisa de catre Administratia Finantelor Publice .

Punctul 2 al deciziei de solutionare a contestatiei poate fi atacat la Tribunalul in termen de 6 luni de la data comunicarii acesteia, conform prevederilor legale.