

D E C I Z I E nr.

privind soluționarea contestației formulată de Dl. X înregistrată la DGRFP
Timișoara sub nr./03.05.2014

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Timișoara a fost sesizată de către Administrația Județeană a Finanțelor Publice Timiș cu adresa nr./17.04.2014, înregistrată la Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Timișoara sub nr./03.05.2014 asupra contestației formulate de

Domnul X ,
CNP:
cu domiciliul în, jud. Timiș

înregistrată la Administrația Județeană a Finanțelor Publice Timiș sub nr./27.03.2014, a procedat la analizarea dosarului contestației, constatând următoarele:

Petentul X formulează contestație împotriva Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2014 nr. din data de 26.02.2014 emisă de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Timiș, prin care s-a stabilit în sarcina sa suma de lei reprezentând impozit pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare.

Contestația a fost semnată de petent, așa după cum prevede art. 206 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată.

Contestația a fost depusă în termenul legal de depunere prevăzut de art. 207 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată.

Fiind îndeplinită procedura de formă s-a trecut la soluționarea pe fond a contestației:

I. În contestația formulată petentul solicită anularea Deciziei de impunere anuală nr. .../26.02.2014, pentru următoarele motive:

- Decizia civilă nr. .../23.10.2013 a Tribunalului Timiș pronunțată în Dosar nr./325/2011*, prin care a fost modificată în parte Sentința civilă nr. .../21.01.2013 a Judecătoriei Timișoara, prin care petentul a fost obligat să încheie contract de vânzare – cumpărare cu reclamanții J și G reprezentă o „hotărâre care nu ține loc de contract”;

- decizia de impunere atacată este emisă prematur în condițiile în care „nu există niciun act juridic sau hotărâre judecătorească translativă a dreptului de proprietate cu privire la imobil proprietatea subsemnatului, subsemnatul nu am niciun debit față de stat, iar obligația de plată a impozitului nu poate fi solicitată anticipat, decât de notarul public, în baza art. 761 alin. 6 din Codul fiscal, înainte de autentificarea actului.”;

- petentul precizează totodată că reclamanții J și G, conform promisiunii bilaterale validată de hotărârea judecătorească au la îndemână și o clauză de dezicere, putând astfel să refuze încheierea actului în fața notarului public, refuz ce se va dovedi prin încheiere de certificare fapte emisă de notarul public;

- în susținerea afirmațiilor sale este invocată cauza Țețu contra României cu referire expresă la creanțele obligaționale pentru ipoteza neîndeplinirii condiției.

II. Prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2013 nr./26.02.2014, organele fiscale din cadrul Administrației Județene a Finanțelor Publice Timișoara au stabilit în sarcina petentului un impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare datorat în sumă de ... lei calculat conform art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 și în baza Sentinței civile nr./21.01.2013 pronunțată de Judecătoria Timișoara în Dosar nr. .../325/2011, irevocabilă.

III. Având în vedere documentele existente la dosarul cauzei, constatările organelor fiscale, susținerile petentului, precum și actele normative în vigoare pentru cauza analizată, se rețin următoarele:

Cauza supusa soluționării este dacă petentul X datorează impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimonial personal al unei persoane fizice în cuantum de 2% din valoarea imobilului, respectiv suma de lei, în baza Sentinței civile nr. .../21.01.2013 pronunțată de Judecătoria Timișoara în Dosar nr. .../325/2011, rămasă irevocabilă prin Decizia civilă nr. .../23.10.2013 a Tribunalului Timiș, în condițiile în care instanța de judecată a constatat că între părți a intervenit la data de 06.07.2004 o promisiune de vânzare cumpărare privind terenul arabil extravilan în suprafață de 1 ha situat în raza localității ..., jud. Timiș, înscris în CF .. sub nr. cadastral ... și a obligat pârâtul X la încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică.

În fapt, prin promisiunea de vânzare – cumpărare din data de 06.07.2004 domnul X și-a asumat obligația de a transmite domnului J și respectiv doamnei G, în schimbul unui preț de euro, dreptul de proprietate asupra parcelei de teren arabil extravilan în suprafață de 1 ha situat în raza localității ..., jud. Timiș, înscris în CF; la data încheierii antecontractului prețul de ... euro a fost achitat.

Părțile contractante au stabilit ca întabularea și încheierea contractului în formă autentică să fie făcute în termen de 15 zile de la data primirii titlului de proprietate, în cuprinsul antecontractului, fiind inserată clauza conform căreia „în cazul în care promitentul vânzător se va răzgândi și nu va mai dori încheierea contractului de vânzare cumpărare cu privire la acest imobil să restituie la promitenții cumpărători de patruzeci de ori suma încasată de aceștia, iar în cazul în care promitenții cumpărători se vor răzgândi și nu vor mai dori încheierea

contractului de vânzare cumpărare aceștia vor pierde suma achitată promitentului vânzător”.

În condițiile în care deși promisiunea de vânzare – cumpărare încheiată între părți cu respectarea prevederilor art. 969 Cod civil, a născut în sarcina promitentului o obligație de a face, respectiv de a încheia contractul de vânzare – cumpărare în forma autentică prevăzută *ad validitatem* de art. 888 și art. 1244 din Codul civil, considerând această obligație nerespectată, la data pe rolul Judecătoria Timișoara a fost înregistrată acțiunea civilă nr. .../325/2011* având ca obiect prestație tabulară, prin care reclamanții J și G au solicitat instanței ca prin hotărârea ce o va pronunța în contradictoriu cu pârâțul X să se constate că între părți a intervenit la data de 06.07.2004 o promisiune de vânzare – cumpărare privind terenul arabil extravilan în suprafață de 1 ha situat în raza localității ..., jud. Timiș, înscris în CF ..., dobândit de pârâțul X în baza Legii nr. 42/1990, să oblige pârâțul la încheierea contractului de vânzare – cumpărare, iar în caz contrar hotărârea ce se va pronunța să țină loc de act autentic de vânzare – cumpărare, să se dispună intabularea în CF a dreptului de proprietate al reclamanților.

Prin Sentința civilă nr. .../21.01.2013 pronunțată de Judecătoria Timișoara în Dosar nr. .../325/2011, s-a respins acțiunea formulată de reclamanții J și G.

Sentința civilă nr. .../21.01.2013 a fost recurată, Tribunalul Timiș pronunțând Decizia nr. .../2013 în ședința publică din data de 23 octombrie 2013, în care a constatat că între părți a intervenit la data de 06.07.2004 o promisiune de vânzare cumpărare privind terenul arabil extravilan în suprafață de 1 ha situat în raza localității ..., jud. Timiș, înscris în CF ... sub nr. cadastral ... și a obligat pârâțul X la încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică.

În drept, in ceea ce privește impozitul pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, la art. 77¹ alin.(1) și alin.(6) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, respectiv a Normelor de aplicare a Codului fiscal aprobate prin HG nr. 44/2004, cu modificările și completările ulterioare, se precizează următoarele:

„Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal

ART. 77¹

(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.

Norma de aplicare - H.G. 44 22/01/2004:

151². 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.

(...)

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;

(...)

f) **data de la care începe să curgă termenul este data dobândirii**, iar calculul termenului se face în condițiile dreptului comun.

Termenul în raport cu care se calculează data dobândirii este:

- pentru construcțiile noi și terenul aferent acestora, termenul curge de la data încheierii procesului-verbal de recepție finală, în condițiile prevăzute de lege;

- pentru construcțiile neterminate și terenul aferent acestora, termenul se calculează de la data dobândirii dreptului de proprietate sau dezmembrămintelor sale asupra terenului;

Cod fiscal:

(6) (...) 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. (...)”

Având în vedere dispozițiile legale mai sus invocate, rezultă că 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 și indiferent dacă valoarea tranzacției este sau nu decontată între părți în momentul încheierii acesteia.

Din documentele existente la dosarul cauzei rezultă că la stabilirea impozitului pe venitul din transferul proprietății imobiliare, organele fiscale nu au

avut în vedere Decizia civilă nr. .../23.10.2013 pronunțată de Tribunalul Timiș în Dosar nr. .../325/2011, prin care a fost modificată în parte Sentința civilă nr. .../21.01.2013 pronunțată de Judecătoria Timișoara.

Din conținutul Deciziei civile nr. .../23.10.2013 a Tribunalului Timiș, existentă în fotocopie la dosarul cauzei, rezultă că această instanță a constatat că între părți a intervenit la data de 06.07.2004 o promisiune de vânzare cumpărare privind terenul arabil extravilan în suprafață de 1 ha situat în raza localității ..., jud. Timiș, înscris în CF ... sub nr. cadastral ... și a obligat pârâtul X la încheierea contractului de vânzare cumpărare în formă autentică, dar a respins cererea de pronunțare a unei hotărâri care să țină loc de act autentic de vânzare cumpărare și de întabulare în CF a dreptului de proprietate al reclamantilor.

Conform doctrinei contractul de vânzare - cumpărare este translativ de proprietate. Potrivit art. 1295 Cod civil, contractul de vânzare - cumpărare operează transmiterea unui drept de la o parte contractantă la cealaltă, în momentul încheierii contractului având loc strămutarea dreptului de proprietate.

Legea specială - Codul fiscal – impune stabilirea impozitului pe venitul din transferul proprietății imobiliare în situația realizării transferului dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia, transfer care în cauza supusă soluționării nu a avut loc, instanța de judecată arătând că Decizia civilă nr. .../23.10.2013 nu ține loc de act autentic de vânzare – cumpărare în formă autentică și de întabulare în CF a dreptului de proprietate al reclamantilor, astfel că nu sunt aplicabile dispozițiile art. 77¹ din Legea nr. 571/2003.

În referatul cu propuneri de soluționare a contestației, organele fiscale propun admiterea contestației în considerarea faptului că instanța de judecată, prin Decizia civilă nr. .../23.10.2013 a constatat că „între părți a intervenit la data de 06.07.2004 o promisiune vânzare – cumpărare privind terenul arabil (...) și obligă Pe pârât la încheierea contractului de vânzare – cumpărare în formă autentică fără a se menționa că în caz contrar decizia va ține loc de contract de vânzare – cumpărare.”

În considerarea celor precizate de organele fiscale în referatul cu propuneri de soluționare a contestației și având în vedere prevederile art. 32 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, unde se arată:

“ART. 32

Competența generală

(1) *Organele fiscale au competență generală privind administrarea creanțelor fiscale, exercitarea controlului și emiterea normelor de aplicare a prevederilor legale în materie fiscală.*” contestația petentului va fi admisă pentru suma de 1.598 lei reprezentând impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare.

Pentru considerentele arătate, în temeiul prevederilor legale ale art. 77¹ alin.(1) și alin.(6) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pct. 151². din Normele de aplicare a Codului fiscal aprobate prin HG nr. 44/2004, cu modificările și completările ulterioare, art. 32,

art. 216 din O.G. nr. 92 din 24 decembrie 2003 republicată, actualizată, privind
Codul de procedură fiscală, în baza referatului nr. _____, se

DECIDE

- admiterea contestației formulată împotriva Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2014 nr. ... din data de 26.02.2014 emisă de Administrația Județeană a Finanțelor Publice Timiș, pentru suma de lei reprezentând impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare.

- prezenta decizie se comunică la:

- X
- AJFP Timiș

DIRECTOR GENERAL,

This document was created with Win2PDF available at <http://www.daneprairie.com>.
The unregistered version of Win2PDF is for evaluation or non-commercial use only.