

Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Arad a fost sesizată de către Administrația Finanțelor Publice a Mun. Arad cu adresa nr. xxxxxxxx09.2011 și nr. xxxxxx.09.2011 înregistrate la Direcția Generală a Finanțelor Publice a județului Arad sub nr. xxxxxx/06.09.2011 și nr. xxxxx/06.09.2011 asupra contestațiilor formulate de

D-na xxxxxxxxxxxx
CNP xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
cu domiciliul xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

înregistrate la Administrația Finanțelor Publice a Mun. Arad sub nr. xxxxxx/30.08.2011 și nr. xxxxxxxx/30.08.2011 și a procedat la analizarea dosarului cauzei, constatând următoarele:

Petenta xxxxxx a formulat contestațiile înregistrate la Administrația Finanțelor Publice a Mun. Arad sub nr. xxxxx/30.08.2011 și nr. xxxxxxxx/30.08.2011 împotriva Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxxxxxxxxxxxx/03.08.2011 și Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxx/03.08.2011 emise de Administrația Finanțelor Publice a Mun. Arad și contestă suma totala de xxxxxxx lei reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal aferent anului 2011.

În condițiile în care contestațiile petentei formulate împotriva Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxx/03.08.2011 și Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxxxx/03.08.2011 emise de Administrația Finanțelor Publice a Mun. Arad vizează aceeași categorie de obligații fiscale emise de același organ fiscal, respectiv impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 în sumă totală de xxxxx lei, în temeiul prevederilor punctului 9.6 din Ordinul nr. 2137/2011 privind aprobarea Instrucțiunilor pentru aplicarea titlului IX din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, s-a întocmit Referatul cu propuneri de conexare a contestațiilor din data de 05.10.2011. Referatul a fost aprobat de către conducerea Direcției Generale a Finanțelor Publice a județului Arad, cu consecința emiterii unei singure decizii de soluționare a acestor contestații. În contestațiile formulate, petenta s-a îndreptat împotriva Deciziei de

impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxx/03.08.2011 si Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxx/03.08.2011 emise de Administratia Finantelor Publice a Mun. Arad si contestă suma totală de xxxxxx lei reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal aferent anului 2011.

Contestațiile au fost depuse în termenul legal de depunere prevăzut de art. 207 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată.

Contestațiile au fost semnate de petenta după cum prevede art. 206 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicată.

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

I. Petentă formulează contestații împotriva Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxx/03.08.2011 si Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxx/03.08.2011 emise de Administratia Finantelor Publice a Mun. Arad și solicită anularea acestora si emiterea unor noi decizii care sa aibă în vedere valoarea reală a bazei de impunere si a impozitului datorat conform valorilor reale ale imobilelor asa cum sunt mentionate in Sentință.

Invoca prevederile art. 77 (1) din Legea nr.571/2003 aratand ca „la stabilirea bazei de calcul a impozitului datorat se au in vedere informatiile trimise de instantele de judecata, valoarea declarata de contribuabil sau o valoare orientativa. In situatia de fata, valoarea reala declarata retinuta de instanta este de xxxxx lei”, astfel ca, aceasta trebuia avuta in vedere ca baza de impunere si in baza careia sa se stabileasca impozitul datorat.

Referitor la impozitul in suma de 290 lei stabilit prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxx/03.08.2011, petenta sustine ca impozitul se datoreaza pentru veniturile din transferul de proprietate ori in situtia in care a dobandit cota de ¼ parte din imobil prin mostenire, nu datoreaza impozit deoarece nu este transfer de proprietate ci mostenire, astfel ca nu datoreaza nicio o suma cu titlu de impozit pe venit.

II. Prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxx/03.08.2011, organele ficale din cadrul Administratiei Finantelor Publice a Mun. Arad au stabilit in sarcina doamnei Pasca Ana un impozit pe ve-

nitul din transferal proprietatii imobiliare(mostenire) datorat in suma de xxxxxx lei calculat in baza art. 77¹ alin.4 din Legea nr. 571/2003 coroborat cu pct. 151⁵ din normele metodologice pentru aplicarea art.77¹ alin. 4 din Codul Fiscal, la stabilirea bazei de calcul a impozitului datorat organul fiscal utilizand valoarea orientativa stabilita de expertiza Camerei Notarilor Publici.

Prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxx/03.08.2011, organele ficale din cadrul Administratiei Finantelor Publice a Mun. Arad au stabilit in sarcina doamnei xxxxx un impozit pe venitul din instrainarea bunurilor imobile datorat in suma de xxxxx lei calculat in baza art. 77¹ alin. 3 din Legea nr. 571/2003, la stabilirea bazei de calcul a impozitului datorat organul fiscal utilizand valoarea orientativa stabilita de expertiza Camerei Notarilor Publici.

1. Referitor la suma de xxxxx lei reprezentand impozitul pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare (mostenire) stabilit prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxx/03.08.2011, s-au retinut urmatoarele:

Cauza supusa solutionarii este daca organul fiscal a procedat corect la impozitarea veniturilor din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011, in conditiile in care succesiunea nu a fost dezbatuta si finalizata in termen de 2 ani de la data decesului autorului succesiunii.

In fapt, Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxx/03.08.2011 este emisa in baza Sentintei civile nr.xxxxx/2010 pronuntata in sedinta publica din data de 21.12.2010 de Judecatoria xxxxx - Judetul xxxxx in dosarul xxxxx/242/2010.

La dosarul cauzei se afla adresa, inregistrata la Administratia Finantelor Publice a Mun. Arad sub nr. xxxxxx/23.06.2011, prin care D-na xxxx solicita calcularea impozitului privind transferul proprietatii imobiliare din patrimoniul personal conform Sentintei civile nr.xxxx din 21.12.2010 emisa de Judecatoria xxxx, ramasa definitiva si irevocabila la data de 21.02.2011.

Prin Sentinta civila nr.xxxx pronuntata de Judecatoria xxxx - Judetul xxxx in dosarul xxxxx/242/2010 in sedinta publica din 21.12.2010, ramasa definitiva si irevocabila in data de 21.02.2011 s-au statuat urmatoarele:

- in masa succesorală a def. xxxxx decedat la data de 07.01.2003, se include cota de $\frac{1}{2}$ parte din imobilele teren in suprafata de 65.936 mp si constructiile edificate pe acesta, calitatea de mostenitori legali ai defunctului avand paratii xxxxx in calitate de sotie supravietuitoare, in cota de $\frac{1}{4}$ parte din masa succesorală xxxxx, fiu, in cota de $\frac{1}{4}$ parte din masa succesorală,

Pasca Mariana, fiica, in cota de $\frac{1}{4}$ parte din masa succesorală și reclamantul Pasca Viorel, fiu, in cota de $\frac{1}{4}$ parte din masa succesorala.

- dispune intabularea in CF nou a dreptului de proprietate asupra terenului - fanete in suprafata de 65936 mp și constructii in favoarea reclamantului xxxxx in cota de $\frac{1}{8}$ parte, cu titlu de mostenire, ca bun propriu și paratilor xxxx in cota de $\frac{5}{8}$ parte, cu titlu de uzucapiune, construire și mostenire ca bun propriu, xxxxx in cora de $\frac{1}{8}$ parte, cu titlu de drept de mostenire, ca bun propriu și xxxx in cota de $\frac{1}{8}$ parte, cu titlu de drept de mostenire, ca bun propriu.

In baza sentintei civile nr.xxxx din 21.12.2010, ramasa definitiva și irevocabila in data de 21.02.2011, Administratia Finantelor Publice a Mun. Arad a emis pe numele contribuabilei xxxxx decizia de impunere nr. xxx/03.08.2011, prin care a stabilit in sarcina acesteia un impozit in suma de xxx lei, calculat in baza art. 77¹ alin.3 din Legea nr. 571/2003, la valoarea de xxx lei. Asa cum rezulta din documentele existente la dosarul cauzei, la stabilirea bazei de calcul a impozitului datorat organul fiscal a utilizat valoarea orientativa stabilita prin expertize ale Camerei Notarilor Publici respectiv xxxx lei raportat la cota de $\frac{1}{8}$ detinuta de contribuabila = xxxx lei.

In drept, in ceea ce priveste impozitul pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, la art.77¹ alin.(1), alin.(3), alin.(4), alin.(5) și alin.(6) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile și completarile ulterioare, se precizeaza urmatoarele:

"Definirea venitului din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal

ART. 77¹

(1) La transferul dreptului de proprietate și al dezmembramintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra constructiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fara constructii, contribuabilii datoreaza un impozit (...).

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

(4) Impozitul prevazut la alin. (1) și (3) se calculeaza la valoarea declarata de parti în actul prin care se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele sale. În cazul în care valoarea declarata este inferioara valorii orientative stabilite prin expertiza întocmita de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la aceasta valoare."

(5) Camerele notarilor publici vor actualiza cel puțin o dată pe an expertizele privind valoarea de circulație a bunurilor imobile, care vor fi comunicate la directiile teritoriale ale Ministerului Finantelor Publice.

(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 va realiza printr-o hotărâre judecătorească, impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se va calcula și se va încasa 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 rămânării definitive și irevocabile a hotărârii. Pentru înscrierea drepturilor dobândite în baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de mostenitor sau, după caz, a hotărârilor judecătorești, registratorii de la birourile de carte funciara 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 plată impozitului”

coroborat cu pct.151², pct.151⁴, pct.151⁵, pct.151⁶ și pct.151⁷ din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.571/2003, privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr.44/2004 unde se precizează:

"152². Definierea unor termeni:

a) prin contribuabil, în sensul art. 77¹ din Codul fiscal, se înțelege persoana fizică careia îi revine obligația de plată a impozitului.

(...)

În cazul transferului dreptului de proprietate pentru cauza de moarte, prin succesiune legală sau testamentară, calitatea de contribuabil revine mostenitorilor legali sau testamentari, precum și legatarilor cu titlu particular".

(...)

151⁴. În cazul procedurii succesorale se aplică următoarele reguli:

a) finalizarea procedurii succesorale are loc la data întocmirii încheierii de finalizare a succesiunii;

b) impozitul datorat va fi achitat de către contribuabil la data întocmirii încheierii finale de către notarul public;

c) în situația în care succesiunea legală sau testamentară este dezbătută și finalizată prin întocmirea încheierii de finalizare a succesiunii în termen de 2 ani de la data decesului autorului succesiunii, nu se datorează impozit. Nu se datorează impozit nici în situația în care, după finalizarea succesiunii, se solicită certificat de mostenitor suplimentar și se întocmeste încheierea finală suplimentară înainte de expirarea termenului de 2 ani;

d) în cazul finalizării succesiunii prin întocmirea încheierii finale după expirarea termenului de 2 ani, mostenitorii datorează impozitul de 1% prevăzut în art. 77¹ alin. (3) din Codul fiscal;

e) în cazul în care succesiunea a fost finalizată prin întocmirea încheierii de finalizare înainte de expirarea termenului de 2 ani și se solicită certificat de mostenitor suplimentar după expirarea termenului de 2 ani, calculat de la data decesului autorului succesiunii, mostenitorii datorează impozit în condițiile art. 77¹ alin. (3) din Codul fiscal numai pentru proprietățile imobiliare ce se vor declara și menționa în încheierea finală suplimentară;

f) în cazul succesiunilor vacante și a partajului succesoral nu se datorează impozit;

g) impozitul se calculează și se încasează la valoarea proprietăților imobiliare cuprinse în masa succesorală. Masa succesorală, din punct de vedere fiscal și în condițiile art. 77¹ alin. (1) și (3) din Codul fiscal, cuprinde numai activul net imobiliar. În scop fiscal, prin activul net imobiliar se înțelege valoarea proprietăților imobiliare după deducerea pasivului succesoral corespunzător acestora. În pasivul succesiunii se includ obligațiile certe și lichide dovedite prin acte autentice și/sau executorii, precum și cheltuielile de înmormântare până la concurența sumei de 1.000 lei, care nu trebuie dovedite cu înscrisuri.

În cazul în care în activul succesoral se cuprind și bunuri mobile, drepturi de creanță, acțiuni, certificate de acționar etc., se va stabili proporția valorii proprietăților imobiliare din totalul activului succesoral, iar pasivul succesoral se va deduce din valoarea bunurilor mobile, respectiv imobile, proporțional cu cota ce revine fiecăreia din categoriile de bunuri mobile sau imobile.

După deducerea pasivului succesoral corespunzător bunurilor imobile, din valoarea acestora se determină activul net imobiliar reprezentând baza impozabilă;

h) în cazul în care procedura succesorală se finalizează prin hotărâre judecătorească, se aplică dispozițiile pct. 151⁷ paragraful 6 din prezentele norme metodologice."

(...)

151⁵. La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevăzut la art. 77¹ alin. (1) și (3) din Codul fiscal se calculează la valoarea declarată de părți. În cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, impozitul se va calcula la aceasta din urmă valoare. (...)"

151⁶. 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.

151⁷ Impozitul se va calcula și se va încasa de către notarul public, pe chitanță sau bon fiscal, anterior autentificării actului sau semnării

încheierii de finalizare a procedurii succesorale. (...) Documentul de plata a impozitului de catre contribuabil se va mentiona în încheierea de autentificare, respectiv în încheierea de finalizare a procedurii succesorale si în certificatul de mostenitor.

(...)

Instantele judecatoresti care pronunta hotarâri judecatoresti definitive si irevocabile în cauze referitoare la transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia vor comunica organului fiscal din raza de competenta teritoriala a instantei de fond hotarârea si documentatia aferenta în termen de 30 de zile de la data ramânerii definitive si irevocabile a hotarârii. În situatia în care instantele judecatoresti nu transmit în termenul legal documentatia prevazuta de lege, organul fiscal poate stabili impozitul datorat, la solicitarea contribuabilului, pe baza documentatiei prezentate de acesta.

În situatia în care la primirea documentatiei transmise de instantele judecatoresti constata diferente 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 stabilita potrivit hotarârii judecatoresti sau documentatiei aferente hotarârii, în situatia în care acestea includ valoarea imobilului stabilita de un expert autorizat în conditiile legii, respectiv expertiza privind stabilirea valorii de circulatie a imobilului.

În cazul în care în hotarârea judecatoreasca nu este precizata valoarea imobilului stabilita de un expert autorizat în conditiile legii sau în documentatia aferenta hotarârii nu este cuprinsa expertiza privind stabilirea valorii de circulatie a imobilului, baza de calcul a impozitului se va stabili în conditiile pct. 151⁶ din prezentele norme metodologice. (...)

Având în vedere prevederile legale sus citate se retine ca, în cazul transmiterii dreptului de proprietate cu titlu de mostenire nu se datoreaza impozitului pe veniturile obtinute din transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor, daca succesiunea este dezbatuta si finalizata în termen de 2 ani de la data decesului, în caz contrar mostenitorii datoreaza un impozit de 1% calculat la valoarea masei succesorale.

În cazul în care procedura succesorala se finalizeaza printr-o hotarare judecatoreasca impozitul se va calcula si se va incasa de organul fiscal competent, în baza hotararii judecatoresti definitive si irevocabile comunicata de instanta judecatoreasca; atunci când în hotararea judecatoreasca nu este precizata valoarea imobilului, organul fiscal are obligatia sa utilizeze valoarea orientativa stabilita prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici.

In speta, prin sentinta civila nr. xxxxx/2010 pronuntata in sedinta din data de 21.12.2010, ramasa definitiva si irevocabila la data de 21.02.2011, s-a dezbatut succesiunea defunctului xxxx, decedat in data de 07.01.2003, concomitent cu transmiterea reclamantului xxxx a dreptului de proprietate asupra cotelor – parti legale ce le reveneau mostenitorilor xxxx, xxx si xxxx.

Tinand seama de data decesului (07.01.2003) si data hotararii judecatoresti prin care s-a dezbatut succesiunea (21.12.2010) se constata ca aceasta nu a fost dezbatuta si finalizata in termen de 2 ani de la data decesului autorului succesiunii, fapt pentru care in cauza nu este aplicabila exceptia reglementata la art.77¹ alin.3 din Codul Fiscal, motiv pentru care mostenitorii datoreaza un impozit de 1% calculat la valoarea masei succesoriale.

Lund in considerare faptul ca succesiunea s-a dezbatut dupa depasirea termenului de doi ani si tinand cont de cota de 1/4 ce revine doamnei xxxx din masa succesorală ce include 1/2 parte din imobilul compus din casa + teren extravilan in suprafata de 65936 mp situat in Sat xxx, nr.xxxx, com. xxxx, organul fiscal a procedat legal la calculul impozitului folosind ca baza de calcul valoarea orientativa stabilita prin expertiza întocmita de camerele notarilor publici.

Fata de prevederile legale aplicabile in speta, se retine ca, organul fiscal a procedat corect si legal la stabilirea impozitului pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal calculat **prin aplicarea cotei de 1%** asupra valorii de circulatie a proprietatii, raportata la cota parte din mostenire, ce a revenit doamnei xxxxx, emițând decizia de impunere nr.xxxxxxx/03.08.2011 prin care a stabilit un impozit datorat in suma de xxxxxx lei; in conditiile in care in hotararea judecatoreasca nu a fost precizata **valoarea imobilului stabilita de un expert autorizat în conditiile legii sau în documentatia aferenta hotarării nu este cuprinsa expertiza privind stabilirea valorii de circulatie a imobilului.**

Nu poate fi retinuta in solutionarea favorabila a cauzei afirmatia petentei ca „ in situatia in care a dobandit cota de ¼ parte din imobil prin mostenire, nu datoreaza impozit deoarece nu este transfer de proprietate ci mostenire, astfel ca nu datoreaza nicio suma cu titlu de impozit pe venit ” , intrucat legiuitorul a prevazut in mod expres si limitativ situatiile in care nu se datoreaza acest impozit, aceasta neincadrandu-se in niciuna din situatiile stipulate la articolul 77¹ din Codul Fiscal, conform principiului general de drept *exceptio est strictissimae interpretationis*.

Din considerentele mai sus prezentate rezulta ca impozitul calculat in sarcina petentei in suma de xxxxx lei prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxxx/03.08.2011 a fost stabilit conform normelor legale incidente in cauza si pe cale de consecinta, contestatia urmeaza a fi respinsa ca neintemeiata, pentru acest capat de cerere.

2. Referitor la suma de xxxxx lei reprezentand impozitul pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare stabilit prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxx/03.08.2011, s-au retinut urmatoarele:

Cauza supusa soluționării este dacă Doamna xxxx datoreaza integral impozitul în sumă de xxxxx lei pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, în condițiile în care tranzacția de vânzare – cumpărare a avut loc între rude de gradul I și II.

In fapt, prin antecontractul de vanzare-cumparare incheiat la data de 07.08.2010 xxxx, xxxx si xxxxx s-au obligat să transmită reclamatului xxxxx, dreptul lor de proprietate asupra cotelor – parti legale ce le reveneau din imobilul compus din teren fânețe în suprafață de 65936 mp și construcții, pentru prețul de xxxx lei, din care xxx lei achitat integral pârâtei xxx, 1.000 lei achitat integral pârâtului xxx și xxx lei achitat integral pârâtei xxxxx.

Prin sentinta civila nr. xxx/2010 pronunțată în ședința din data de 21.12.2010, ramasa definitiva si irevocabila la data de 21.02.2011, instanța a admis actiunea formulata de reclamantul xxxx cu domiciliul în xxxxx în contradictoriu cu pârâții xxxx, xxxxx si xxxx confirmand vanzarea-cumpararea efectuata în baza antecontractului de vanzare-cumparare incheiat la data de 07.08.2010 cu consecinta obligarii pârâților xxxxx, xxxxx si xxxxxx la incheierea unui contract autentic de vanzare – cumparare cu reclamantul xxxxxx in caz contrar aceasta hotarare judecatoreasca tinand loc de contract autentic de vanzare – cumparare a imobilului compus din teren extravilan în suprafață de 65936 mp și construcții pentru care s-a platit pretul de xxxx lei si dispunand intabularea in CF a dreptului de proprietate asupra acestora in favoarea reclamantului xxxxxx cu titlu de drept de mostenire si cumparare.

In temeiul acestei sentinte civile si a art. 77¹ alin. 4 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare coroborat cu pct. 151⁵ din normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal, A.F.P. a mun. Arad a emis Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxx/03.08.2011, prin care a stabilit ca d-na xxxx, proportional cu cota de proprietate de 5/8 detinuta din imobil constand din casa + teren in suprafata de 65.936 mp situata in sat xxx, xxxxx, jud. xxxx, datoreaza cu titlu de impozit suma de xxxx lei, calculata la o baza de impunere in suma de xxxxxx lei.

Din documentele existente la dosarul cauzei respectiv Nota de constatare nr. xxxxx/ad/03.08.2011 a rezultat ca baza de impunere a fost calculata de catre organul fiscal teritorial avand in vedere valoarea de calcul

a fondului imobiliar, pentru localitatea Poiana Horea, stabilita prin expertiza întocmita de camera notarilor publici.

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:

ART. 77¹ Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal

(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) (...). 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.”

Având în vedere prevederile legale mai sus invocate, rezulta ca este supus impunerii transferul dreptului de proprietate asupra terenurilor de orice fel fara constructie, 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. Impozitul datorat se calculează în funcție de perioada de deținere a terenurilor respective.

Referitor la valoarea imobilului asupra căreia se aplică cota de impozit, în situația în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită prin expertizele întocmite de camerele notarilor publici, impozitul se calculează la această din urmă valoare.

Totodată se constată ca art. 77¹ alin. 4 din Codul fiscal prevede și **exceptii** pentru tranzacțiile 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.

Codul familiei, aprobat prin Legea nr. 4/1953, republicată, cu completările și modificările ulterioare, definește gradele de rudenie la art. 46, astfel:

„Gradul de rudenie se stabilește astfel:

*a) în linie dreaptă, după numărul nasterilor; astfel, **fiul și tatal sînt rude de gradul întâi**, nepotul de fiu și bunicul sînt rude de gradul al doilea;*

*b) în linie colaterală, după numărul nașterilor, urcînd de la una dintre rude pînă la ascendentul comun și coborînd de la acesta pînă la cealaltă ruda; astfel, **frații sînt rude în gradul al doilea**, unchiul și nepotul în gradul al treilea, verii primari în gradul al patrulea.”*

Fata de motivele de fapt și de drept invocate mai sus, reținem următoarele:

Prin sentința civilă nr. 1031/2010 pronunțată în ședința din data de 21.12.2010, rămasă definitivă și irevocabilă la data de 21.02.2011, instanța de judecată exercitînd controlul de legalitate, a confirmat tranzacția la pretul de 5.000 lei, avînd ca obiect proprietatea imobiliară compusă din casa + teren extravilan în suprafața de 65.936 mp situată în sat Poiana Horea, nr. 38, Com. Belis, jud. Cluj, avînd în calitate de vânzători pe Pașca Ana, Pașca Ardelean și Pașca Mariana care s-au obligat să transmită dreptul lor de proprietate asupra cotelor – părți legale ce le reveneau din imobilul

respectiv si in calitate de cumparator pe xxxxx, intrucat in dispozitivul sentintei civile nr. xxxx/2010 s-a prevazut in mod expres ca, in cazul in care pârâții xxxx, xxxx si xxx nu incheie un contract autentic de vanzare – cumparare cu reclamantul xxxx, hotararea judecatoreasca "**tine loc de act autentic de vanzare-cumparare**".

Prin urmare, momentul realizarii transferului dreptului de proprietate asupra terenului coincide cu data ramanerii definitiva si irevocabila a hotararii judecatoresti ce tine loc de act autentic de vanzare-cumparare, data de la care se naste si obligatia platii impozitului pe veniturile obtinute din acest transfer.

Din continutul sentintei civile nr. xxxx/2010 pronunțată în ședința din data de 21.12.2010, rămasă definitivă și irevocabilă la data de 21.02.2011 a rezultat faptul ca tranzactia prin care a fost transmis dreptul de proprietate asupra imobilului compus din casa + teren in suprafata de 65.936 mp situat în sat xxxx, nr.xxxxxa fost incheiata intre rude de gradul intai si doi, în acest caz, potrivit art. 77¹ alin. (4) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, impozitul se calculeaza la valoarea declarata de parti in actul prin care s-a transferat dreptul de proprietate, respectiv la valoarea de xxxxx lei.

In cazul doamnei xxxx, se constata ca baza de calcul a impozitului datorat este eronata, intrucat A.F.P. a Mun.Arad nu a analizat exceptia prevazuta la art. 77¹ alin. (4) din Legea nr. 571/2003 respectiv gradul de rudenie dintre persoanele care au efectuat tranzactia si mai apoi la determinarea impozitului pentru veniturile din transferului dreptului de proprietate si a dezmembramintelor acestuia, suportat proportional cu cota detinuta din dreptul de proprietate de catre petenta, ci eronat a calculat impozitul in suma de xxxxxx lei prin aplicarea cotei de impozitare de 3% la valoarea xxxxx lei utilizand valoarea orientativa stabilita de expertiza Camerei Notarilor Publici.

Pentru aceste considerente se va desfiinta Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxx/03.08.2011 prin care s-a stabilit in sarcina doamnei xxxxxx un impozit in suma de xxxxx lei, urmand ca organul fiscal din cadrul Administratiei Finantelor Publice a Mun.Arad sa emita o noua decizie de impunere care sa tina seama de cele retinute in prezenta decizie de solutionare a contestatiei, respectiv ca impozitul se stabileste la valoarea declarată de părți în actul prin care s-a transferat dreptul de proprietate, proportional cu cota detinuta de catre D-na xxxxxx.

In speta sunt aplicabile si dispozitiile pct. 11.5 si 11.6 din Instructiunile pentru aplicarea titlului IX din Ordonanta Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, aprobate prin Ordinul Presedintelui A.N.A.F. nr. 2137/2011, care precizeaza:

"11.5 În situatia în care se pronunta o solutie de desfiintare totala sau partiala a actului atacat, în considerentele deciziei se vor prezenta numai motivele care au condus la desfiintare."

11.6. Decizia de desfiintare va fi pusa în executare în termen de 30 de zile de la data comunicarii, iar verificarea va viza strict aceeași perioadă și același obiect al contestației pentru care s-a emis decizia, inclusiv pentru calculul accesoriilor aferente.”

Tinand cont de cele de mai sus și pentru o corectă determinare a obligațiilor de plată reprezentând impozit pe venitul din transferul dreptului de proprietate, în conformitate cu prevederile art. 216 alin. (3) din Codul de procedura fiscală, actul administrativ fiscal va fi desfiintat, urmand ca organele fiscale din cadrul Administratiei Finantelor Publice a Mun. Arad să emită o altă decizie de impunere cu respectarea prevederilor legale și a considerentelor prezentei.

Pentru considerentele arătate mai sus și în temeiul art.77¹ alin.(1), alin.(3), alin.(4), alin.(5) și alin.(6) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pct.151², pct.151⁴, pct. 151⁵, pct.151⁶ și pct.151⁷ din Normele metodologice de aplicare a Legii nr.571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr.44/2004, cu modificările și completările ulterioare, art. 46 din Codul familiei, aprobat prin Legea nr. 4/1953, republicată, cu completările și modificările ulterioare, pct. 11.5 și 11.6 din Instrucțiunile pentru aplicarea titlului IX din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscală, republicată, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.A.F. nr. 2137/2011 coroborate cu art. 216 din O.G. nr.92/2003 privind Codul de procedura fiscală, republicată

DECIDE

1. Respinge ca neintemeiată a contestației formulată de **d-na xxxxx** CNP xxxx cu domiciliul în xxxxxx împotriva Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxxxx/03.08.2011, prin care Administrația Finantelor Publice a Mun. Arad a stabilit un impozit datorat în sumă de **xxxx lei**.

2. Desfiintarea Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2011 nr. xxxxxx03.08.2011 prin care s-a stabilit în sarcina doamnei xxxxx un impozit datorat în sumă de **xxxxxxx lei**, urmand ca Administrația Finantelor Publice a Mun. Arad să procedeze la reanalizarea situației fiscale a contribuabilei, ținând cont de prevederile legale, precum și de cele reținute prin prezenta.

Prezenta decizie poate fi atacată la Tribunalul xxxxxx în termen de 6 luni de la data comunicării.