

## **DECIZIE nr. ....**

privind soluționarea contestației formulate de D-na. X înregistrată la DGRFP  
Timișoara sub nr. ..../20.08.2014

Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Timișoara a fost sesizată de către Serviciul Fiscal Orășenesc Sebiș nr. .../12.08.2014 cu adresa nr. .../12.08.2014, înregistrată la Direcția Generală Regională a Finanțelor Publice Timișoara sub nr. .../20.08.2014 asupra contestației formulate de

Doamna X,  
CNP: ...  
cu domiciliul în ..., jud. Arad

înregistrată la Serviciul Fiscal Orășenesc Sebiș sub nr. .../08.08.2014 și la D.G.R.F.P Timișoara sub nr. .../20.08.2014.

Petenta X formulează contestație împotriva Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2014 nr. ... din data de 29.07.2014 emisă de Serviciul Fiscal Orășenesc Sebiș, prin care s-a stabilit în sarcina sa suma de ... lei reprezentând impozit pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare.

Contestația a fost semnată de petentă, 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 petenta solicită desființarea Deciziei de impunere anuală nr. .../29.07.2014 și pe cale de consecință obligarea organului emitent Serviciul Fiscal Orășenesc Sebiș să „emită o nouă decizie de impunere sau să nu mai emită, în funcție de sentința care se va emite la momentul rămânerii definitive și irevocabile a Contestației la executare în dosarul execuțional nr. .../2011 și .../2011, care face obiectul dosarului civil nr. .../55/2014, aflată pe rol la Judecătoria Arad.”

Petenta arată că actul administrativ atacat Decizia de impunere anuală nr. ..../29.07.2014, comunicat petentei la data de 05.08.2014, prin care în sarcina sa s-a stabilit un impozit pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare în sumă de ... lei este netemeinică și nelegală în condițiile în care „nu există o Sentință Judecătorească rămasă definitivă și irevocabilă în dosarul execuțional nr.

../2011 și nr. ../2011 care fac obiectul dosarului civil nr. .../55/2014 al Judecătoriei Arad.”

În susținerea pretențiilor sale petenta face trimitere la adresa BEJ X din data de 22.07.2014 și la documentul „Precizare la contestație” înregistrat la Judecătoria Arad la data de 17.06.2014, pe care le anexează, în fotocopie.

**II.** Prin Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2014 nr. ..../29.07.2014, organele fiscale din cadrul Serviciului Fiscal Orășenesc Sebiș au stabilit în sarcina petentei un impozit pe venitul din transferul proprietății imobiliare datorat în sumă de ... lei calculat conform art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 și în baza Actului de adjudecare emis de Birou Executor Judecătoresc X la data de 14.07.2014.

La stabilirea bazei de calcul a impozitului datorat organul fiscal a luat în considerare valoarea înscrisă în Actul de adjudecare emis de BEJ X , la data de 14.07.2017, prin care imobilul situat în localitatea Se..., jud. Arad, proprietatea debitorilor Y și X, a fost adjudecat de către dl. C.

**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 petenta X datorează impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal al unei persoane fizice în cuantum de 2% din valoarea imobilului, respectiv suma de .... lei, în baza Actului de adjudecare din data de 14.07.2014 din dosar execuțional nr. ../2011 în condițiile în care prin acest act care constituie titlu de proprietate pentru adjudecatar, s-a realizat transferul dreptului de proprietate asupra imobilului din .., jud. Arad, proprietatea debitorilor Yl și X.*

În fapt, în considerarea Procesului verbal de licitație publică imobiliară nr. ../2011 din data de **10.06.2014**, orele 10<sup>00</sup>, prin care s-a valorificat bunul imobil al debitorilor X și Y, situat în localitatea ....., jud. Arad, înscris în C.F. nr. ..., nr. top. 331/.., la data de **14.07.2014** a fost emis Actul de adjudecare de către Biroul Executorului Judecătoresc X , imobilul fiind adjudecat la prețul total de .. lei de domnul C, preț care a fost achitat integral.

Urmare cererii domnului X , în calitate de adjudecatar al imobilului situat în Sebiș, B-dul. Victoriei bl. A1, et. 3, ap. 16, jud. Arad, conform Actului de adjudecare din data de 14.07.2014, înregistrată la Serviciul Fiscal Orășenesc Sebiș sub nr. ..../29.07.2014, prin care a solicitat calculul impozitului pe venitul din transferul proprietății imobiliare în sarcina debitorilor X și Y, în temeiul art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 Serviciul Orășenesc Sebiș a emis Decizia de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2014 nr. ... din data de **29.07.2014** prin care în

sarcina petentei s-a stabilit un impozit pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare în sumă de ... lei.

În drept, în ceea ce privește impozitul pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, la art. 77<sup>1</sup> 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. 77<sup>1</sup>*

*(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:*

*151<sup>2</sup>. Definirea unor termeni:*

*a) prin **contribuabil**, în sensul art. 77<sup>1</sup> 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.

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 titlu particular; (...)

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. (...) 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.

Norma de aplicare

151<sup>7</sup>. (...)

În cazul transferurilor prin alte modalități decât procedura notarială sau judecătorească, contribuabilul are sarcina declarării venitului la organul

*fiscal competent, în termen de 10 de zile, inclusiv, de la data transferului, în vederea stabilirii impozitului, în condițiile legii.*

(...)

*În cazul transferurilor prin executare silită, după expirarea termenului de 10 zile inclusiv, în care contribuabilul avea sarcina declarării venitului la organul fiscal competent, pentru transferurile prin alte modalități decât procedura notarială sau judecătorească, organul de executare silită sau cumpărătorul, după caz, trebuie să solicite organului fiscal competent stabilirea impozitului și emiterea deciziei de impunere, conform procedurilor legale, prin depunerea documentației aferente transferului.”*

**OG nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicat:**

**“ART. 2**

Raportul Codului de procedură fiscală cu alte acte normative

(...)

(2) Prezentul cod constituie procedura de drept comun pentru administrarea impozitelor, taxelor, contribuțiilor și a altor sume datorate bugetului general consolidat.

(3) Unde prezentul cod nu dispune se aplică prevederile Codului de procedură civilă.”

Noul Cod de Procedură Civilă:

**„ART. 24**

*Legea aplicabilă proceselor noi*

*Dispozițiile legii noi de procedură se aplică numai proceselor și executărilor silite începute după intrarea acesteia în vigoare.*

**ART. 25**

*Legea aplicabilă proceselor în curs*

*(1) Procesele în curs de judecată, precum și executările silite începute sub legea veche rămân supuse acelei legi.”*

Codul de procedură civilă stipulează în domeniul adjudecării și al contestației la executare silită, astfel:

**“ART. 516**

*Dupa plata integrala a pretului sau a avansului prevazut la art. 515 si dupa expirarea termenului de 15 zile prevazut la art. 401 alin. 1 lit. a), executorul, pe baza procesului-verbal de licitatie, va intocmi actul de adjudecare, care va cuprinde urmatoarele mentiuni:*

(...)

*8. mentiunea ca actul de adjudecare este titlu de proprietate si ca poate fi inregistrat in cartea funciara, precum si a faptului ca, pentru adjudecator, constituie titlu executoriu impotriva debitorului, daca imobilul se afla in posesiunea acestuia din urma, sau impotriva oricarei persoane care are in posesiune ori detine in fapt, fara niciun titlu, imobilul ajudecat;*

(...)

**ART. 518**

*(1) Prin actul de adjudecare proprietatea imobilului sau, dupa caz, un alt drept real care a facut obiectul urmaririi silita se transmite de la debitor la adjudecator. De la aceasta data adjudecatorul are dreptul la fructe si venituri, datoreaza dobanzile pana la plata integrala a pretului si suporta toate sarcinile imobilului.  
(...)”*

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 (inclusiv acte de adjudecare) și indiferent dacă valoarea tranzacției este sau nu decontată între părți în momentul încheierii acesteia.

În cazul în care transferul dreptului de proprietate asupra imobilului se face prin executare silită judecătorească, contribuabilul din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate, datorează impozit pe venitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, în conformitate cu prevederile alin. (1) al art.77<sup>1</sup> din Codul fiscal.

Referitor la impozitul datorat, acesta se calculează la valoarea declarată de părți în actul prin care se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele sale, în speță prin actul de adjudecare.

Din Actul de adjudecare eliberat în dosar execuțional nr. ../2011 din data de 14.07.2014, privind imobilul din localitatea ..., jud. Arad, înscris în C.F. nr. ..., nr. top. 331/..., rezultă că actul de adjudecare constituie titlu de proprietate pentru adjudecatorul X , putând fi înscris în cartea funciară, în penultimul alineat al Actului de adjudecare fiind stipulat faptul că „Prezentul act de adjudecare constituie TITLU DE PROPRIETATE asupra imobilului cumpărat și poate fi înscris în Cartea Funciară.”

Trebuie subliniat că potrivit dispozițiilor legale, executorul judecătoresc nu are obligația să rețină la sursă, la fel ca notarii, impozitele datorate în cazul tranzacțiilor imobiliare. Drept pentru care, în cazul bunurilor imobile adjudecate prin licitație, fostul deținător al bunului este obligat să plătească impozitul pe venitul rezultat în urma tranzacției.

Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei raportat la dispozițiile legale incidente rezultă următoarele:

- în considerarea Procesului verbal de licitație publică imobiliară nr. ..../2011 din data de 10.06.2014, prin care s-a valorificat bunul imobil al debitorilor X și Y, situat în localitatea Se...., jud. Arad, înscris în C.F. nr. ..., nr. top. ..., la data de **14.07.2014** a fost emis **Actul de adjudecare** de către Biroul Executorului Judecătoresc X , imobilul fiind adjudecat la prețul total de ... lei de domnul X , preț care a fost achitat integral;
- la data de **29.07.2014** adjudecatorul X prin cererea înregistrată la Serviciul Fiscal Orășenesc Sebiș **solicită calculul impozitului** pe venitul din transferul proprietății imobiliare conform art. 77 ind. 1 din Codul fiscal, **în sarcina debitorilor X și Y;**

- în aceeași dată – **29.07.2014** - Serviciul Fiscal Orășenesc Sebiș emite în sarcina debitorilor X și Y Deciziile de impunere anuale pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nr. ..../29.07.2014 (pentru X) și nr. ..../29.07.2014 (pentru Y).

În vederea motivării contestației formulate, sunt depuse în probațiune:

- adresa Dosar ex. nr. ..../2011 și conexas ..../2011 din 22.07.2014 a executorului judecătoresc X către debitorii X și Y în care acestora li se comunică faptul că „având în vedere că este înregistrată contestația la executare în dosar nr. ..../55/2014, Judecătoria Arad, până la soluționarea contestației la executare și rămânerea definitivă a sentinței de soluționare a contestației la executare dosarele ..../2011 și ..../2011 conexas la dosarul execuțional ..../2011, acestea nu vor fi soluționate cu proces verbal de închidere a dosarului execuțional și predarea titlurilor executorii către debitorii X și Y precum și a altor înscrisuri solicitate de dumneavoastră.”;

- fotocopia documentului „Precizare la contestație” din dosar nr. ..../55/2014, înregistrat la Judecătoria Arad la data de 17.06.2014, în care petenta X solicită „pe lângă capetele de cerere solicitate în contestația la executare, și: Anularea Procesului-verbal de licitație publică imobiliară din 10.06.2014 și întoarcerea executării prin restabilirea situației anterioare de CF, în sensul radierii dreptului de proprietate al adjudecatarului”.

Astfel, din documentele existente la dosarul cauzei rezultă că petenta X și-a exercitat posibilitatea de a formula contestație la executare în condițiile legii împotriva Procesului verbal de licitație publică imobiliară din 10.06.2014 care a stat la baza emiterii Actului de adjudecare, în dosar nr. .../55/2014 al Judecătoriei Arad, motiv pentru care până la soluționarea irevocabilă a acestei cauze se constată că nu există o hotărâre judecătorească în baza căreia Procesul verbal de licitație publică imobiliară din 10.06.2014 să rămână definitiv și irevocabil.

Referitor la documentele depuse de petentă în susținerea cauzei, trebuie subliniat că deși organul fiscal care a efectuat activitatea de documentare a avut posibilitatea să se pronunțe asupra acestora, în Referatul cu propuneri de soluționare a contestației nr. ..../12.08.2014, s-a limitat la a constata că „la Judecătoria Arad se află pe rol dosarul civil cu nr. .../55/2014 având ca obiect, după cum reiese din actele depuse de către contestatoare, contestația la executare silită și anularea Procesului verbal de licitație publică imobiliară din 10.06.2014”, nefăcând dovada efectuării vreunui demers cu privire la finalitatea la instanțele judecătorești a dosarului nr. .../55/2014 la care petenta face trimitere, deși în actul administrativ atacat - Decizia de impunere anuale pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nr. .../29.07.2014 se stipulează faptul că impozitul pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal a fost stabilit în temeiul art. 77<sup>1</sup> din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal și în considerarea „Hotărârii judecătorești nr. 205 pronunțată în ședința din data de 14.07.2014 de către BEJ X în dosarul nr. ..../2011 rămasă definitivă și irevocabilă ca urmare a 14.07.2014”.

Din consultarea portalului Ministerului Justiției a rezultat că referitor la dosarul nr. .../55/2014 Judecătoria Arad prin Sentința civilă nr. 3112 pronunțată la data de 23.06.2014 a admis excepția necompetenței teritoriale a Judecătoriei Arad și în consecință a declinat competența de soluționare în favoarea Judecătoriei Gurahonț.

Împotriva acestei hotărâri petenta a declarat recurs care a fost anulat ca netimbrat la data de 27.08.2014.

Pe cale de consecință Sentința civilă nr. .. pronunțată la data de 23.06.2014 de Judecătoria Arad produce efecte față de părțile implicate în dosarul nr. .../55/2014, hotărâre prin care s-a declinat competența în favoarea Judecătoriei Gurahonț, contestația la executare urmând a face obiectul unui dosar înregistrat pe rolul acestei instanțe.

Concluzionând cele expuse mai sus rezultă că solicitarea petentei înregistrate la Judecătoria Arad în dosar nr. .../55/2014 la data de 17.06.2014 de „anulare a Procesului verbal de licitație publică imobiliară din 10.06.2014 și întoarcerea executării prin restabilirea situației anterioare de CF, în sensul radierii dreptului de proprietate al adjudecatarului” urmează a face obiectul controlului de legalitate al instanțelor de judecată, actualmente competența de soluționare fiind declinată în favoarea Judecătoriei Gurahonț – prima cale de jurisdicție, iar afirmațiile organelor fiscale din cadrul Serviciului Fiscal Orășenesc Sebiș inserate în cuprinsul actului administrativ atacat, respectiv că acesta a fost emis în considerarea „Hotărârii judecătorești nr. .. pronunțată în ședința din data de 14.07.2014 de către BEJ X în dosarul nr. .../2011 rămasă definitivă și irevocabilă ca urmare a 14.07.2014” nu corespund stării de fapt reale, motiv pentru care se va face aplicațiunea art. 216 alin. (3) din OG nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicat, care stipulează:

„**ART. 216**

*Soluții asupra contestației*

(...)

*(3) Prin decizie se poate desființa total sau parțial actul administrativ atacat, situație în care urmează să se încheie un nou act administrativ fiscal care va avea în vedere strict considerentele deciziei de soluționare.”*

astfel că Decizia de impunere anuale pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nr. .../29.07.2014 se va desființa, urmând ca organele fiscale să analizeze soluția irevocabilă care urmează a fi pronunțată în cauză de instanța de judecată, examinând totodată toate stările de fapt și toate raporturile juridice relevante în cauză.

Pentru considerentele arătate, în temeiul prevederilor legale ale art. 77<sup>1</sup> alin.(1) și alin.(6) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, pct. 151<sup>2</sup> și pct. 151<sup>7</sup> din Normele de aplicare a Codului fiscal aprobate prin HG nr. 44/2004, cu modificările și completările ulterioare, art. 24, art. 25 din Noul Cod de Procedură Civilă, art. 403, art. 516, art.



518 din Codul de procedură civilă, coroborat cu art. 216 din OG nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicat, în baza referatului nr.

, se

### **D E C I D E:**

- desființarea Deciziei de impunere anuale pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal nr. .../29.07.2014 emisă de Serviciul Fiscal Orășenesc Sebiș pentru suma de ... lei reprezentând impozit pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare, urmând ca Serviciul Fiscal Orășenesc Sebiș să emită o nouă decizie de impunere, ținând cont de aspectele reținute în prezenta decizie și în conformitate cu dispozițiile art. 216 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată;

- prezenta decizie se comunică la:

· X

· Serviciul Fiscal Orășenesc Sebiș

Decizia este definitivă în sistemul căilor administrative de atac și poate fi atacată potrivit prevederilor legale la Tribunalul Arad în termen de 6 luni de la primirea prezentei.

**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.