

D E C I Z I E nr. 230/26.07.2010

I. Prin contestatia formulata petenta contesta Decizia de impunere privind venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2010 nr. prin care s-au stabilit in sarcina sa obligatii fiscale in suma de lei reprezentind impozit pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal.

Solicita anularea deciziei de impunere pe motivul ca nu a realizat nici un venit din din transferul de proprietate.

Conform certificatului de mostenitor nr. este mostenitoarea legala a defunctei

La capitolul pasiv succesoral se mentioneaza obligatia mostenitorilor de a instraina terenul incauza conform antecontractului autentificat sub nr. completat cu actul additional autentificat sub nr. .

Prin Sentinta civila nr. emisa de catre Judecatoria s-a dispus transferul de proprietate asupra terenului din patrimoniul mostenitorilor conform cotelor detinute de fiecare catre fara obtinerea vreunui venit de catre mostenitori.

Venitul aferent transferului de proprietate a fost incasat si cheltuit pe parcursul vietii de catre defuncta aceasta negasindu-se in masa suscesorala ca activ bunuri mobile.

In Sentinta civila nr. valoarea tranzactiei este de dolari reprezentind lei.

Mentioneaza ca deciziile de impunere similare emise de catre AFPM cuprind atit baza de impozitare in suma de lei cit si impozitul datorat in suma de lei pe cind decizia emisa de catre AFP pentru soara sa Rodica sumele respective sunt diferite adica lei.

II. Impozitul stabilit prin Decizia de impunere privind venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2010 nr. a fost calculat in conformitate cu art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal si pct. 151⁶ din HG nr. 1195/04.10.2007 pentru modificarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003, aprobate prin HG nr. 44/2004.

Baza de impunere a fost stabilita avindu-se in vedere valoarea orientativa stabilita prin expertiza Camerei Notarilor Publici pe anul 2008.

III. Avand in vedere constatarile organului fiscal, sustinerile petentei, documentele existente la dosarul cauzei si prevederile legale in vigoare in perioada verificata, invocate de catre contestatoare si de catre organele fiscale, biroul investit cu solutionarea contestatiei retine urmatoarele:

Cauza supusa solutionarii este daca se datoreaza impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal al unei persoane fizice in baza unei hotariri judecatoresti ce tine loc de act autentic de vnzare cumparare pentru cota de 1/6 dintr-un teren, in

conditiile in care aceasta cota a intrat in patrimoniul acesteia in calitate de succesor al promitentei vinzatoare decedate.

In fapt, Sentinta civila nr. emisa de catre Judecatoria i ramasa definitiva si irevocabila , a avut ca obiect pronuntarea unei hotariri care sa tina loc de act autentic de vinzare cumparare.

Din sentinta rezulta ca instanta a retinut ca intre reclamant in calitate de promitent cumparator si autoarea piritilor in calitate de promitent vinzator a intervenit antecontractul de vinzare cumparare nr. prin care s-a convenit asupra vinzarii terenului in suprafata de mp situat in , suprafata reprezentind cota indiviza de 34% din totalul terenului pretul fiind de USD echivalentul a lei achitat de cumparator.

Promitenta vinzatoare a decedat la data de 08.04.2006 lasind ca mostenitori pe : fiecare cu o cota succesorală de .

Ca urmare, organul fiscal a emis Decizia de impunere privind venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2010 nr. prin care s-a stabilit in sarcina petentei un impozit de plata in suma de lei, decizie contestata de petenta, ca fiind nelegala.

In drept, potrivit la pct. 151² lit.e din HG nr.44/2004 privind Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal se precizeaza:

e) prin transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia se intelege instrainarea, prin acte juridice intre vii, a dreptului de proprietate sau a dezmembramintelor acestuia, indiferent de tipul sau natura actului prin care se realizeaza acest transfer: vanzare-cumparare, donatie, renta viagera, intretinere, schimb, dare in plata, tranzactie, aport la capitalul social, inclusiv in cazul cand transferul se realizeaza in baza unei hotarari judecatoresti si altele asemenea;

Textul de lege citat mai sus ii este aplicabil petentei deoarece transferul dreptului de proprietate s-a efectuat in baza unor hotariri judecatoresti, respectiv Sentinta civila nr. emisa de catre Judecatoria ramasa definitiva si irevocabila, motiv pentru care petenta datoreaza impozit asa cum prevede art. 77¹ din Legea nr. 571/2003, actualizata, coroborat cu pct. 151.2 lit. i din Hotarirea nr. 1.861 din 21 decembrie 2006 pentru modificarea si completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 44/2004:

Art. 77¹. - (1) La transferul dreptului de proprietate si al dezmembramintelor acestuia, prin acte juridice intre 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:

a) pentru constructiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum si pentru terenurile de orice fel fara constructii, dobandite intr-un termen de pana la 3 ani inclusiv:

- 3% pana la valoarea de 200.000 lei inclusiv;
- peste 200.000 lei, 6.000 lei + 2% calculate la valoarea ce depaseste 200.000 lei inclusiv;

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

- 2% pana la valoarea de 200.000 lei inclusiv;
- peste 200.000 lei, 4.000 lei + 1% calculat la valoarea ce depaseste 200.000 lei inclusiv.”

pct. 151.2 lit. i din Hotarirea nr. 1.861 din 21 decembrie 2006 :

i) *actul de partaj voluntar sau judiciar si actul de schimb sunt supuse impozitarii; data dobandirii imobilelor care fac obiectul acestor acte, va fi data la care fiecare coproprietar (coindivizar) sau copermutant (coschimb) a dobandit proprietatea.”*

Potrivit pct. 151.7 din Normele metodologice aprobate prin HG nr. 44/2004:

“Baza de calcul a impozitului datorat este cea stabilita potrivit hotararii judecatoresti sau documentatiei aferente hotararii, in situatia in care acestea includ valoarea imobilului stabilita de un expert autorizat in conditiile legii, respectiv expertiza privind stabilirea valorii de circulatie a imobilului.

In cazul in care in hotararea judecatoreasca nu este precizata valoarea imobilului stabilita de un expert autorizat in conditiile legii sau in documentatia aferenta hotararii nu este cuprinsa expertiza privind stabilirea valorii de circulatie a imobilului, baza de calcul a impozitului se va stabili in conditiile pct. 151⁶ din prezentele norme metodologice.”

Valoarea de impozitare din decizia de impunere emisa de catre organul fiscal a fost cea stabilita de catre camera notarilor publici asa cum prevede art. 77¹ alin.4 din Legea nr. 571/2003, actualizata:

“(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 nivelul valorii stabilite prin expertiza, cu exceptia tranzactiilor incheiate intre rude ori afini pana la gradul al II-lea inclusiv, precum si intre sotii, caz in care impozitul se calculeaza la valoarea declarata de parti in actul prin care se transfera dreptul de proprietate”.

Din analiza dosarului contestatiei se retine faptul ca organul de inspectie fiscala prin Decizia de impunere privind venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2010 nr. a luat in calcul la stabilirea bazei de impunere eronat suprafata de mp si nu mp cit este prevazut in Sentinta

nr. . In Certificatul de mostenitor nr. apare inscrisa suprafata de mp dar prin sentinta cu nr. de mai sus se face precizarea ca *“prin incheierea de rectificare nr. certificatul de mostenitor a fost rectificat cu privire la suprafata de teren rezultata in urma masuratorilor cadastrale, retinindu-se astfel, ca in masa succesorală a celor doi autori se afla dreptul de proprietate asupra terenului de 131,51 mp reprezentind cota de 34% din totalul suprafetei de 381,81 mp.”*

Astfel, calculul corect al valorii de impozitare va fi :

Prin Decizia de impunere privind venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2010 nr. organul de inspectie fiscala a stabilit un impozit in suma de lei in plus cu lei fata de impozitul recalculat in suma de lei.

Avind in vedere cele relatate se va admite contestatia pentru suma de lei reprezentind diferenta impozit pe veniturile din transferul dreptului de proprietate si se va respinge ca neintemeiata pentru suma de lei.

Sustinerea contestatoarei precum ca nu a realizat nici un venit din transferul proprietatilor imobiliare personale este neintemeiata si nu poate fi retinuta in solutionarea favorabila a cauzei intrucit transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile este supus impunerii in momentul realizarii acestuia indiferent daca valoarea tranzactiei este sau nu decontata intre parti in momentul incheierii acesteia.

Pentru considerentele aratate in continutul deciziei si in temeiul art. 205, art. 206 si art. 216 din OG nr. 92/2003 , republicata, titlul IX, privind solutionarea contestatiilor formulate impotriva masurilor dispuse prin actele administrative fiscale, in baza referatului nr. se

D E C I D E :

1.- admiterea contestatiei pentru suma de lei reprezentind diferenta impozit pe veniturile din transferul dreptului de proprietate.

2. - respingerea ca neintemeiata a contestatiei pentru suma de lei reprezentind impozit pe veniturile din transferul dreptului de proprietate.

- prezenta decizie se comunica la :

Decizia este definitiva in sistemul cailor administrative de atac si poate fi atacata potrivit prevederilor legale la Tribunalul in termen de 6 luni de la primirea prezentei pentru pct. 2 din decizie.