

DECIZIA nr. 35/2014
privind solutionarea contestatiei formulata de
domnul **X**,
inregistrata la D.G.F.P.-M.B. sub nr. ...

Directia Generala a Finantelor Publice a Municipiului Bucuresti prin Serviciul solutionare contestatii a fost sesizata de Administratia Finantelor Publice Sector .., cu adresa nr. ..., inregistrata la DGFP-MB sub nr. ..., asupra contestatiei formulata de domnul **X**, cu domiciliul in Bucuresti, str. ...

Obiectul contestatiei transmisa prin posta la data de **13.01.2011** si inregistrata la Administratia Finantelor Publice Sector.. sub nr. ..., il constituie Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2010 nr. .. emisa de AFP Sector .., comunicata cu scrisoarea recomandata nr. ..., prin care s-a stabilit un impozit datorat in suma de .. **lei**.

Avand in vedere prevederile art. 205 alin.(1), art. 207 alin. (1) si art.209 alin. (1) lit. (a) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, Directia Generala a Finantelor Publice a Municipiului Bucuresti este investita sa se pronunte asupra contestatiei formulata de domnul **X**.

Din analiza documentelor aflate la dosarul cauzei, s-au constatat urmatoarele:

I. Prin contestatia formulata, domnul X solicita anularea deciziei de impunere anuala nr. .. emisa de AFP sector .., ca fiind nelegala, invocand in sustinere urmatoarele argumente:

- suma de .. lei, respectiv cota de 1/2 din valoarea imobilului situat in comuna .., imobil ce a fost supus executarii silite imobiliare si adjudecat de catre creditoarea .., nu reprezinta baza de impunere legala pentru stabilirea unui impozit realizat in urma transferului de proprietate in sensul art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal si in consecinta nici impozitul in suma de .. lei stabilit prin decizie nu reprezinta suma datorata cu titlu de impozit pe transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal in 2010;

- prevederile art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal nu sunt aplicabile in cauza deoarece textul face referire la instrainari prin acte juridice incheiate intre vii si la succesiuni, fara a mentiona situatia speciala a transferului de proprietate realizat in urma executarii silite imobiliare;

- nu a obtinut venituri in urma transferului de proprietate realizat prin executare silita imobiliara si ca atare, considera ca nu trebuie sa fie impus;

- in cazul realizarii transferului de proprietate prin procedura executarii silite imobiliare nu exista vointa debitorului - proprietar al imobilului de a instraina, de a obtine venituri.

In concluzie, contribuabilul considera ca interpretarea prevederilor art. 77¹ data de organele fiscale este total eronata, si solicita admiterea contestatiei.

II. Prin Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2010 nr. ..., AFP Sector .. a stabilit un impozit datorat in suma de ... lei.

III. Fata de constatările organului fiscal, sustinerile contribuabilului, reglementările legale in vigoare pentru perioada verificata si documentele existente in dosarul cauzei se retin urmatoarele:

Cauza supusa solutionarii este daca domnul X datoreaza impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal al unei persoane fizice in suma de ... lei in baza Actului de adjudecare nr. ..., in conditiile in care prin acest act care constituie titlu de proprietate pentru adjudecator, s-a realizat transferul dreptului de proprietate asupra imobilului situat in comuna .., detinut de contribuabil.

In fapt, conform Actului de adjudecare nr. ..., care constituie titlu de proprietate, imobilul situat in comuna .., compus din teren in suprafata totala de .. mp si constructia edificata pe acesta, cu destinatia de locuinta formata din P+1 cu suprafata construita la sol de .. mp si suprafata utila de .. mp, avand nr. cadastral .., intabulat in Carfea funciara nr.. Orasului .. proprietatea debitorilor X si .., a fost adjudecat in contul creantei de catre .. S.A., la pretul de .. lei.

In temeiul dispozitiilor art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, a cererii inregistrata sub nr. ..., AFP Sector .. a emis Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2010 nr. ..., prin care a stabilit in sarcina domnului X un impozit in suma de .. lei.

In drept, potrivit art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, in vigoare pe perioada supusa impunerii:

“Art. 77¹. - (1) La transferul dreptului de proprietate si al dezmembramintelor acestuia, prin acte juridice între 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, dobândite într-un termen de pâna la 3 ani inclusiv:

- 3% pâna 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), dobândite la o data mai mare de 3 ani:**

- 2% pâna la valoarea de 200.000 lei inclusiv;
- peste 200.000 lei, 4.000 lei + 1% calculat la valoarea ce depaseste 200.000 lei inclusiv. (...)

(4) Impozitul prevazut la alin. (1) si (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 nivelul valorii stabilite prin expertiza, cu exceptia tranzactiilor încheiate între rude ori afini pâna la gradul al II-lea inclusiv, precum si între sotii, caz în care impozitul se calculeaza la valoarea declarata de parti în actul prin care se transfera dreptul de proprietate.(...)

(6) (...) În cazul în care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia, pentru situatiile prevazute la alin. (1) si (3), se realizeaza prin hotarâre judecatoreasca sau **prin alta procedura, impozitul prevazut la alin. (1) si (3) se calculeaza si se încaseaza de catre organul fiscal competent.** Instantele judecatoresti care pronunta hotarâri judecatoresti definitive si irevocabile comunica organului fiscal competent hotarârea si documentatia aferenta în termen de 30 de zile de la data ramânerii definitive si irevocabile a hotarârii. **Pentru alte proceduri decât cea notariala sau judecatoreasca contribuabilul are obligatia de a declara venitul obtinut în maximum 10 zile de la data transferului, la organul fiscal competent, în vederea calcularii impozitului.** (...)

Cu privire la aplicarea dispozitiilor legale precitate, pct. 151², pct. 151⁶ si pct. 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare precizeaza urmatoarele:

"151². Definirea unor termeni:

a) *prin contribuabil*, in sensul art. 77¹ din Codul fiscal, se *intelege persoana fizica careia ii revine obligatia de plata a impozitului*. In cazul transferului dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia prin acte juridice între vii, **contribuabil este cel din patrimoniul caruia se transfera dreptul de proprietate** sau dezmembramintele acestuia: vanzatorul, credentierul, transmitatorul in cazul contractului de intretinere, al actului de dare in plata, al contractului de tranzactie etc., cu exceptia transferului prin donatie. (...)

e) prin **transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia se intelege instrainarea, prin acte juridice între 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.** (...)

151⁷. (...) **În cazul transferurilor prin alte modalitati decât procedura notariala sau judecatoreasca, contribuabilul are sarcina declararii venitului la organul fiscal competent, în termen de 10 de zile, inclusiv, de la data transferului, în vederea stabilirii impozitului, în conditiile legii.** (...)"

Avand in vedere dispozitiile legale mai sus invocate, rezulta ca transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile este supus impunerii in momentul realizarii acestuia, indiferent de natura sau tipul actului prin care se realizeaza acest transfer (inclusiv acte de adjudecare) si indiferent daca valoarea tranzactiei este sau nu decontata între parti in momentul incheierii acesteia.

Referitor la impozitul datorat, acesta se calculeaza la valoarea declarata de parti în actul prin care se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele sale, in speta prin actul de adjudecare.

Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei, respectiv actul de adjudecare nr. .. la licitatie publica din data de 11.10.2010, in dosarul de executare silita nr. .., rezulta urmatoarele:

Creditorul .. (ROMANIA) S.A. a solicitat demararea procedurii de executare silita in baza titlurilor executorii, reprezentate de acordurile de imprumut nr. FA .. si nr. .., incheiate intre S.R.L. (fosta .. SRL) in calitate de imprumutat, (...), X in calitate de garant, in contradictoriu cu **debitorii SC .. S.R.L. (fosta .. SRL)** si (...) **X** in calitate de **garant**, in vederea recuperarii unei creante in cuantum de .. euro + .. lei, astfel cum a fost stabilita prin procesul verbal intocmit in dosarul de executare la data de 29.07.2010.

Prin raportul de evaluare tehnica imobiliara intocmit de .. a fost stabilita o valoare de circulatie a imobilului supus executarii silita de .. lei.

Prin procesul verbal de licitatie intocmit in dosarul de executare la data de 11.10.2010 la sediul Biroului Executorilor Judecatoresti Asociati ... si ..., din ... imobilul oferit spre vanzare, respectiv imobilul situat in comuna ..., compus din teren in suprafata totala de ... mp si constructia edificata pe acesta, cu destinatia de locuinta formata din P+1 cu suprafata construita la sol de .. mp si suprafata utila de .. mp, avand nr. cadastral ..., intabulat in Carfea funciara nr.... a Orasului .., proprietatea garantilor X si ... a fost adjudecat de ... S.A., in contul creantei, la pretul de .. lei.

Astfel, vanzarea s-a finalizat prin incheierea Actului de adjudecare nr. ..., care constituie titlu de proprietate pentru adjudecatar, la pretul de ... lei.

Art. 516 din Codul de procedura civila prevede care sunt elementele pe care trebuie sa le contina actul de adjudecare.

Art. 518 din Codul de procedura civila se precizeaza care sunt efectele adjudecarii astfel: "***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 adjudecatar. De la aceasta data adjudecatarul are dreptul la fructe si venituri, datoreaza dobânzile pâna la plata integrala a pretului si suporta toate sarcinile imobilului.***"

Fata de cele mai sus precizate, rezulta ca in cazul in care transferul dreptului de proprietate asupra imobilului se face prin executare silita judecatoreasca, contribuabilul, din patrimoniul caruia se transfera dreptul de proprietate, datoreaza impozit pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, in conformitate cu prevederile alin. (1) al art. 77¹ din Codul fiscal.

Trebuie subliniat ca potrivit dispozitiilor legale, executorul judecatoresc nu are obligatia sa retina la sursa, la fel ca notarii, impozitele datorate în cazul tranzactiilor imobiliare. Drept pentru care, in cazul bunurilor imobile adjudecate prin licitatie, fostul detinator al bunului (in speta domnul X) este obligat sa plateasca impozitul pe venitul rezultat în urma tranzactiei, astfel ca, dupa efectuarea tranzactiei

acesta are obligatia ca în 10 zile sa depuna la organul fiscal competent o declaratie pentru stabilirea impozitului pe venit.

In baza Actului de adjudecare nr. ..., inregistrat la AFP Sector ... sub nr. ..., organul fiscal a procedat la calcularea impozitului datorat de contestatar, in calitate de contribuabil din patrimoniul caruia s-a transferat dreptul de proprietate, la valoarea de ... lei (1/2 din valoarea de ... lei, aspect necontestat de contestator), suma pentru care a fost adjudecat imobilul scos la licitatie.

Nu pot fi retinute in solutionarea favorabila a cauzei niciunul dintre argumentele contestatarului cu privire la faptul ca nu este beneficiarul sumei incasata din vanzarea la licitatie a imobilului, cata vreme din aceasta suma a fost acoperita o obligatie de plata a acestuia catre alta persoana. Deci beneficiarul sumei respective este insusi contribuabilul, a carei obligatie de plata a fost stinsa prin aceasta modalitate.

De altfel, faptul ca urmare vanzarii la licitatie nu a obtinut venituri nu prezinta relevanta in sustinerea cauzei, cata vreme dispozitiile Codului fiscal stipuleaza expres ca la transferul dreptului de proprietate si al dezmembramintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra constructiilor de orice fel, contribuabilii datoreaza un impozit, indiferent de modalitatea de decontare a pretului tranzactiei.

Cu privire la acest aspect s-a pronuntat si Directia Generala de Metodologii Fiscale, Indrumare si Asistenta a Contribuabililor din cadrul Agentiei Nationale de Administrare Fiscala, prin adresa nr.

In ceea ce priveste afirmatia precum ca nu are calitatea de contribuabil intrucat *in cazul realizarii transferului de proprietate prin procedura executarii silite imobiliare nu exista vointa debitorului - proprietar al imobilului de a instraina, de a obtine venituri*, nu este intemeiata, intrucat calitatea de contribuabil o are cel din patrimoniul caruia se face transferul, ori in conditiile in care bunul supus licitatiei era proprietatea contestatarului, acesta este si persoana obligata la plata impozitului.

Avand in vedere cele mai sus prezentate, rezulta ca AFP Sector ... a emis corect Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2010 nr. ..., prin care a stabilit in sarcina domnului X un impozit in suma de ... lei, motiv pentru care contestatia formulata urmeaza a fi respinsa ca neintemeiata.

Pentru considerentele ce preced si in temeiul art. 77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, pct. 151², 151⁷ din Normele metodologice aprobate prin H.G. nr. 44/2004, art. 216 alin. (1) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata

DECIDE:

Respinge ca neintemeiata contestatia formulata de domnul X impotriva Deciziei de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2010 nr. ..., prin care AFP Sector ... a stabilit un impozit datorat in suma de ... lei.

Prezenta decizie este definitiva in sistemul cailor administrative de atac si poate fi contestata in termen de 6 luni de la data comunicarii la Tribunalul Bucuresti.