



MINISTERUL ECONOMIEI SI FINANTELOR
DIRECTIA GENERALA A FINANTELOR PUBLICE A JUD. CLUJ

Cluj-Napoca
P-ta Avram Iancu, nr.19

telefon: 0264/591.670
fax: 0264/592.489

DECIZIA nr. 169/2007

privind solutionarea contestatiei depusa de **p.f.**
cu domiciliu in mun. Cluj-Napoca, la Administratia Finantelor Publice a mun. Cluj-Napoca
si remisa spre solutionare la Directia Generala a Finantelor Publice a jud. Cluj

Directia Generala a Finantelor Publice a jud. Cluj a fost sesizata prin adresa nr. -/...10.2007, de catre Administratia Finantelor Publice a mun. Cluj-Napoca-Serviciul Registru Contribuabil si Declaratii Fiscale, asupra aspectelor cuprinse in contestatia depusa de **p.f.** cu domiciliu in mun. Cluj-Napoca, impotriva DECIZIEI DE IMPUNERE ANUALA pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. ... din ...10.2007.

Petenta contesta obligatiile fiscale stabilite suplimentar in sarcina sa prin Decizia de impunere mentionata mai sus, reprezentand impozit datorat aferent venitului din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal in suma de "y" lei.

Contestatia formulata prin Cabinet de Avocatura " ..." din mun. Cluj-Napoca, (la dosarul cauzei fiind anexata in original Imputernicirea Avocatiala nr. FN din ...10.2007, este depusa in termenul legal prevazut de art. 207, alin. 1 din Ordonanta Guvernului nr. 92/24.12.2003, republicata, privind Codul de procedura fiscala (Monitorul Oficial nr. 513/31.07.2007), intrucat actul administrativ fiscal atacat a fost intocmit la data de ...10.2007, iar contestatia a fost depusa la Administratia Finantelor Publice a mun. Cluj-Napoca la data de ...10.2007, fiind inregistrata sub nr. -/...10.2007.

Directia Generala a Finantelor Publice a jud. Cluj constatand ca in speta sunt intrunite conditiile prevazute de art. 206 si art. 209, alin. (1), lit. a din Ordonanta Guvernului nr. 92/ 24.12.2003, republicata, privind Codul de procedura fiscala (Monitorul Oficial nr. 513/31.07.2007), este competenta sa solutioneze pe fond contestatia formulata de **p.f.** cu domiciliu in mun. Cluj-Napoca.

I. Petenta contesta masura dispusa prin DECIZIA DE IMPUNERE ANUALA pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. ... din ...10.2007 prin care a fost stabilita in sarcina sa o obligatie de plata in suma de "y" lei, invocand urmatoarele aspecte:

- *"Potrivit Sentintei Civile nr. .../...02.2007 pronuntata de Judecatoria Cluj-Napoca, in dosarul nr. .../.../2006, s-a dispus dezmembrarea apartamentului nr. "z" situat in Cluj-Napoca, str. ..., nr. ..., compus initial din 3 camere si dependinte, in doua apartamente, astfel: apartamentul "z" [...] si apartamentul "z"A [...], cu suprafata utila de 12,63 mp.*

- *Prin aceiasi hotarare s-a dispus alipirea apartamentului "z"A (in suprafata utila de 12,63 mp) cu uscatoria in suprafata de 13 mp. aferenta scarii ... si s-a obtinut apartamentul "z"A [...], cu suprafata utila de 25,63 mp".*

- In concluzie, nu exista venit si prin urmare nici impozit.

II. Prin DECIZIA DE IMPUNERE ANUALA pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 intocmita pe numele **p.f.** cu domiciliu in mun. Cluj-Napoca, emisa de catre Administratia Finantelor Publice a mun. Cluj-Napoca, s-a stabilit ca venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 este in suma de "y" lei, astfel incat a rezultat ca impozitul datorat de contribuabila este in suma de "y" lei.

La stabilirea in sarcina contribuabilei a acestei obligatii fiscale de plata, organul fiscal a avut in vedere Sentinta Civila nr. .../2007 pronuntata de Judecatoria Cluj-Napoca in sedinta publica din ...02.2007, ramasa definitiva si irevocabila la data de ...06.2007 si a prevederile art. 77¹ alin. (1) din Legea nr. 571/23.12.2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

III. Din analiza documentelor existente la dosarul cauzei si avand in vedere motivele invocate de petenta, in raport de actele normative in vigoare referitoare la speta analizata, se retin urmatoarele:

Cauza supusa solutionarii este ca organul de solutionare a contestatiei sa se pronunte daca petenta datoreaza bugetului de stat obligatia de plata stabilita in sarcina sa prin DECIZIA DE IMPUNERE ANUALA pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007, in suma de "y" lei, in conditiile in care prin operatiunile mentionate in Sentinta civila care a stat la baza calcularii acestor obligatii fiscale s-a realizat dezmembrarea unui apartament de 3 camere si alipirea unei parti a acestuia cu uscatoria blocului, creindu-se o noua unitate locativa detinuta in coproprietate de mai multe persoane si care a fost supusa partajului.

In fapt, din continutul documentelor aflate la dosarul cauzei se retine ca prin Sentinta Civila nr. .../2007 a Judecatoriei Cluj-Napoca pronuntata in sedinta publica din data de ...02.2007 si ramasa definitiva la data de ...06.2007 s-a dispus iesirea din indiviziune asupra imobilului inscris in CF nr. ... Cluj-Napoca, cu nr. top. .../S/"z", conform raportului de expertiza judiciara, dupa cum urmeaza:

- Lotul nr. 1, format din imobilul cu nr. top. top. .../S/"z"- "Apartamentul nr. "z", situat in Cluj-Napoca, str. ..., nr. etaj ..., sc. ..., compus din: 2 camere, 1 bucatarie, 1 camera alimente, 1 baie, 1 antreu, 1 debara, 1 balcon cu suprafata utila de 51,93 m.p., cu parti indivize comune in cota de 0,75/100 - parte, teren atribuit in folosinta in cota de 16/2140 - parte" se atribuie reclamantei p.f.,

- Lotul nr. 2, format din imobilul cu nr. top. nou .../S/"z"/A - "Apartamentul nr. "z"A, situat in Cluj-Napoca, str. ..., nr. ..., etaj ..., sc. ... compus din: 1 camera, 1 WC, 1 logie, cu suprafata utila de 12,63 m.p., cu parti indivize comune in cota de 0,18/100 - parte, teren atribuit in folosinta in cota de 4/2140 - parte" se atribuie reclamantilor L. S. S., L. M. si p.f.

De asemenea, prin aceiasi Sentinta Civila se dispune alipirea parcelelor cu nr. top. nou .../S/"z"/A - "Apartamentul nr. "z"A, situat in Cluj-Napoca, str. ..., nr. ..., etaj ..., sc. ..., compus din: 1 camera, 1 WC, 1 logie, cu suprafata utila de 12,63 m.p., cu parti indivize comune in cota de 0,18/100 - parte, teren atribuit in folosinta in cota de 4/2140 - parte si a imobilului de sub nr. top. nou .../S/"z"/B - "Uscatoria aferenta scarii a .. -a , situata in Cluj-Napoca, str. ..., nr. ..., bl. ..., cu suprafata utila de 13 m.p., **rezultand imobilul cu nr. top. nou .../S/"z"/A - "Apartamentul nr. "z"A, situat in Cluj-Napoca, str. ..., nr. ..., etaj ..., sc. ..., compus din: 1 camera, 1 bucatarie, 1 WC, 1 logie, cu suprafata utila de 25,63 m.p., cu parti indivize comune in cota de 0,38/100 - parte, teren atribuit in folosinta in cota de 8/2140 - parte"**.

Totodata se dispune intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului cu nr. nou .../S/"z"/A - "Apartamentul nr. "z"A, situat in Cluj-Napoca, str. ..., nr. ..., etaj ..., sc. ..., compus din: 1 camera, 1 bucatarie, 1 WC, 1 logie, cu suprafata utila de 25,63 m.p., cu parti indivize comune in cota de 0,38/100 - parte, teren atribuit in folosinta in cota de 8/2140 - parte" in favoarea reclamantilor L. S. S. si L. M., in cota de 1/2 parte, bun comun si a reclamantei p.f., cu titlu de drept de proprietate si partaj, in cota de 1/2 parte, bun propriu.

In baza Sentintei Civile nr. .../2007 mentionata mai sus si in care se precizeaza ca "*se dispune intabularea dreptului de proprietate asupra imobilului cu nr. nou .../S/"z"/A- "Apartamentul nr. "z"A, [...], in favoarea reclamantilor L. S. S. si L. M., in cota de 1/2 parte, bun comun si a reclamantei p.f., cu titlu de drept de proprietate si partaj, in cota de 1/2 parte, bun propriu*", organul fiscal din cadrul Administratiei Finantelor Publice a mun. Cluj-Napoca procedeaza la stabilirea impozitului datorat de **p.f.** cu domiciliu in mun. Cluj-Napoca. pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007, aplicand prevederile art. 77¹, alin. (1), (4) si (6) din Legea nr. 571/23.12.2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare si a pct. 151² si 151⁵ din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 44/2004, astfel cum au fost modificate prin Hotararea Guvernului nr. 1861/21.12.2006.

In speta, prevederile art. art. 77¹, alin. (1), (4) si (6) din Legea nr. 571/23.12.2003, privind Codul fiscal, referitor la impozitarea veniturilor din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, stipuleaza ca:

"ART. 77¹ Definirea venitului din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal

(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 calculează 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; [...].

(4) **Impozitul prevazut la alin. (1) și (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 aceasta valoare.**

(6) [...], **In cazul in care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia, pentru situatiile prevazute la alin. (1) și (3), se va realiza prin hotarare judecatoreasca, impozitul prevazut la alin. (1) și (3) se va calcula si se va incasa de catre organul fiscal competent. Instanțele judecatoresti care pronunta hotarari judecatoresti definitive si irevocabile comunica organului fiscal competent hotararea si documentatia aferenta in termen de 30 de zile de la data ramanerii definitive si irevocabile a hotararii, [...]**._

Prevederile pct. 151² lit. i si 151⁵ din Normele metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin H.G. nr. 44/2004, astfel cum au fost modificate prin Hotararea Guvernului nr. 1861/21.12.2006, aplicabile in perioada ramanerii definitive si irevocabile a Sentintei Civile nr. .../2007 a Judecatoriei Cluj-Napoca, arata ca :

"151². Definirea unor termeni:

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

"151⁵. **La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevazut la art. 77¹ alin. (1) și (3) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare se calculeaza la valoarea declarata de parti. In cazul in care valoarea declarata de parti este mai mica decat valoarea orientativa stabilita de expertizele intocmite de catre Camerele Notarilor Publici, impozitul se va calcula la aceasta din urma valoare. [...]**

Pentru actul de partaj impozitul se determina la valoarea masei partajabile si se suporta de copartajanti proportional cu cota detinuta din dreptul de proprietate, raportat la data dobandirii fiecarui imobil ce compune masa partajabila.

La schimb impozitul se calculează la valoarea fiecăruia din bunurile imobile transmise."

Din cele prezentate mai sus se retine ca, prin Sentinta Civila nr. .../2007 a Judecatoriei Cluj-Napoca pronuntata in sedinta publica din data de02.2007 si ramasa definitiva la data de06.2007 s-a realizat dezmembrarea apartamentului cu nr. "z" situat in Cluj-Napoca, str. ..., nr. ..., etaj ..., sc. ... si prin alipirea unei parti a acestuia cu "Uscatoria" s-a creat o noua unitate locativa "Apartamentul nr. "z"A" care este supus partajarii intre persoanele care detin in proprietate, fapt consemnat de altfel in sentinta.

Ori, potrivit prevederilor legale in vigoare pe perioada in care s-au derulat aceste operatiuni, citate mai sus "**actul de partaj voluntar sau judiciar și actul de schimb sunt supuse impozitării** si pe cale de consecinta in speta supusa analizei se datoreaza impozit care "**se determina la valoarea masei partajabile si se suporta de copartajanti proportional cu cota detinuta din dreptul de proprietate, raportat la data dobandirii fiecarui imobil ce compune masa partajabila**".

In contextul celor aratate, se constata ca organul fiscal din cadrul Administratiei Finantelor Publice a mun. Cluj-Napoca, a procedat legal la stabilirea in sarcina p.f. a unui impozit pe venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007, in suma de "y" lei, calculat dupa cum urmeaza:

- intrucat din actul prin care s-a dispus partajarea nu rezulta valoarea masei partajabile, s-a identificat valoarea orientativa stabilita de expertiza intocmita de Camera Notarilor Publici, pentru imobilul in cauza la "y" euro (conform expertizei anexata in copie la dosarul cauzei).

- s-a calculat valoarea in lei, prin aplicarea cursului de schimb valutar (1 euro=3,2606 lei) din ziua in care sentinta s-a declarat definitiva si irevocabila (...06.2007), astfel:

"y" euro x 3,2606 lei = "y" lei

- s-a calculat cota parte din valoarea imobilului care ii revine p.f. conform Sentintei Civile nr. .../2007, valoare inregistrata in Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. .../...10.2007 la randul 1 "*Venitul din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal*" :

"y" lei x 1/2 = "y" lei

- s-a calculat impozitul datorat prin aplicarea cotei de 3% la valoarea masei partajabila care revine contribuabilei in conformitate cu prevederile art. 77¹, alin. (1) din Legea nr. 571/23.12.2003, privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, care s-a inregistrat la randul 2 "*Impozit datorat*" :

"y" lei x 3 % = "y" lei

In contextul celor prezentate mai sus se constata ca organul a procedat legal si a stabilit corect obligatia de plata in suma de "y" lei in sarcina p.f., obligatie pe care petenta o datoreaza bugetului de stat, astfel incat contestatia formulata de petenta urmeaza a se respinge ca neantemeiata.

Referitor la motivul invocat de petenta potrivit caruia din operatiunile realizate nu s-a obtinut venituri si prin urmare nu se datoreaza impozit, se poate arata ca acesta nu este relevant la solutionarea favorabila a contestatiei, intrucat legiuitorul prin actele normative citate mai sus, cu privire la impozitul datorat in cazul partajului, nu face referire la venituri realizate, ci la stabilirea impozitului datorat in functie de valoarea masei partajabile.

Pentru considerentele aratate si in temeiul prevederilor legale enuntate in cuprinsul prezentei, coroborate cu dispozitiile art. 209, alin. (1), lit. a; art. 210, alin. (1) si ale art. 216 din Ordonanta Guvernului 92/24.12.2003, republicata, privind Codul de procedura fiscala (Monitorul Oficial nr. 513/31.07.2007, se

DECIDE:

1. Respingerea ca neantemeiata a contestatiei formulata de **p.f.** cu domiciliul in mun. Cluj-Napoca, pentru suma de "y" lei, stabilita suplimentar prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2007 nr. .../...10.2007.

2. Comunicarea Deciziei de solutionare a contestatiei catre petenta, respectiv Administratia Finantelor Publice a mun. Cluj-Napoca.

Prezenta decizie poate fi atacata la Tribunalul Cluj, in termen de 6 luni de la comunicare.

DIRECTOR EXECUTIV