

000809NT

Directia Generala a Finantelor Publice a fost sesizata de Administratia Finantelor Publice, prin adresa nr. .../24.11.2008 inregistrata la directie sub nr. .../25.11.2008, asupra contestatiei formulate de **doamna X**, avand CNP ..., domiciliata in

Contestatia, inregistrata la Administratia Finantelor Publice sub nr. .../06.11.2008, a fost formulata impotriva **Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008** emisa de Administratia Finantelor Publice sub nr. ... in data de 16.10.2008 si are ca obiect **impozitul in suma de ... lei** pe venitul realizat din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal.

Constatand ca in speta sunt indeplinite dispozitiile art.205 alin. (1) si (2), art.207 alin. (1) si art.209 alin.(1) lit.a) din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, D.G.F.P. este competenta sa solutioneze contestatia formulata de **doamna X**.

I. Doamna X formuleaza contestatie impotriva Deciziei de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal nr.... din 16.10.2008, aratand ca nu este de acord cu valoarea impozitului de ... lei si nici cu baza de impunere stabilita pentru calcularea acestui impozit.

Petenta motiveaza ca pentru terenul in suprafata de ... m.p. situat in intravilanul satului ..., comuna ..., instrainat doamnei B la data de 29.02.2008, a primit un pret integral al vanzarii in suma de ... lei, in acest sens pronuntandu-se si Judecatoria prin Sentinta Civila nr.... din 29.05.2008, ramasa definitiva si irevocabila la data de 01.09.2008. Petenta considera ca organul fiscal in mod abuziv a calculat valoarea de impunere la valoarea orientativa stabilita prin expertizele notarilor publici si nu la valoarea declarata de contribuabil si mentionata in hotarare judecatoreasca ca fiind valoarea tranzactiei. Petenta mai motiveaza ca terenul in cauza nu are nicio utilitate si nu este vandabil la pretul de 3,18 euro/m.p., pret la care a fost obligata sa plateasca impozitul pentru tranzactia respectiva. In sustinerea contestatiei petenta invoca si faptul ca beneficiaza de o pensie „de doar 374 lei”, fiind si foarte bolnava.

In concluzie, petenta solicita recalcularea impozitului pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare stabilit prin Decizia de impunere nr.... din 16.10.2008 .

II. Administratia Finantelor Publice a emis pentru doamna X, in baza Sentintei civile nr. ... pronuntata in sedinta publica din data de 29.05.2008 de catre Judecatoria in dosarul nr. .../.../2008, ramasa definitiva si irevocabila la data de 01.09.2008, si a prevederilor art. 77¹ alin.(1) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, **Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare**

din patrimoniul personal pe anul 2008 cu numarul de inregistrare .../16.10.2008, prin care s-a stabilit ca persoana sus-mentionata datoreaza cu titlu de impozit suma de ... lei calculat pentru venitul in suma de ... lei realizat din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal.

III. Luand in considerare motivele prezentate de contestatoare, documentele existente la dosarul cauzei, precum si actele normative in vigoare, se retin urmatoarele:

Cauza supusa solutiunii este daca doamna X datoreaza integral impozitul in suma de ... lei pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal stabilit de Administratia Finantelor Publice prin Decizia de impunere anuala privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 cu numarul de inregistrare ... din data de 16.10.2008.

In fapt

La data de 29.02.2008 doamna X a instrainat doamnei B terenul in suprafata de ... m.p., situat in intravilanul comunei ..., sat ..., iar prin Sentinta civila nr.... din 29.05.2008 emisa de Judecatoria, ramasa definitiva si irevocabila la data de 01.09.2008, instanta a perfectat vanzarea-cumpararea intervenita intre doamna X, in calitate de promitenta-vanzatoare, si doamna B, in calitate de promitenta-cumparatoare, cu privire la suprafata de teren de ... m.p pentru pretul achitat de ... lei.

Administratia Finantelor Publice a emis pe numele **doamnei X** Decizia nr. .../16.10.2008 privind veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal in care a in scris ca venit – baza de impunere suma de ... lei si un impozit datorat in suma de ...lei (... lei x 3%).

Valoarea de ... lei este aferenta terenului in suprafata de ... m.p. vandut de doamna X si s-a calculat pe baza valorii medii estimate de catre expertiza notarilor publici pentru zona 3 periferica a satului ..., respectiv la o valoare de circulatie de 2,03 euro/mp, asa cum este mentionat in referatul cu propuneri de solutionare a contestatiei transmis de catre Biroul Gestiune Registru Contribuabili si Declaratii Fiscale Persoane Fizice din cadrul A.F.P.

Petenta solicita recalcularea impozitului aferent veniturilor din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, motivand ca **baza de impunere stabilita de organul fiscal a fost abuziv determinata la nivelul valorii orientative stabilite prin expertizele notarilor publici si nu la nivelul valorii declarate de catre parti si evidentiata in hotararea judecatoreasca, precum si ca situatia financiara si starea de sanatate nu-i permit achitarea acestui nivel al impozitului.**

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:

„(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 această valoare.**”

„(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. (...)”

H.G. nr.1861/2006 pentru modificarea și completarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 44/2004, reglementează o serie de aspecte legate de acest impozit, precizând următoarele:

„151² Definirea unor termeni:

a) prin contribuabil, în sensul art.77¹ din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, se înțelege persoana fizică căreia îi revine obligația de plată a impozitului. (...)

În cazul transferului dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia prin acte juridice între vii, contribuabil este cel din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia: vânzătorul, donatorul, credentierul, transmitătorul în cazul contractului de întreținere etc. În contractele de schimb imobiliar calitatea de contribuabil o au toți copermutanții (coschimbașii).

(...)

d) prin terenuri de orice fel, fara constructii, se intelege: terenurile situate in intravilan sau extravilan.

e) prin transferul dreptului de proprietate sau a 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, inclusiv în cazul când transferul se realizează printr-o hotărâre judecătorească.

f) data de la care începe să curgă termenul este data dobândirii, iar calculul termenului se face în condițiile dreptului comun.

(...)."

„151⁵ La transmiterea dreptului de proprietate, impozitul prevăzut la art. 77¹ alin. (1) și (3) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare se calculează la valoarea declarată de părți. În cazul în care valoarea declarată de părți este mai mică decât valoarea orientativă stabilită de expertizele întocmite de către Camerele Notarilor Publici, impozitul se va calcula la această din urmă valoare.”

„151⁷ (...) Instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești definitive și irevocabile în cauze referitoare la transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia, vor asigura calcularea și încasarea impozitului datorat potrivit prevederilor alin. (6), prin organul fiscal din raza de competență teritorială a instanței de fond, comunicând acestuia hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii.”

Fata de motivele de fapt si de drept invocate mai sus, retinem urmatoarele:

Prin Sentinta civila nr.... pronuntata de Judecatoria in sedinta publica din data de 29.05.2008, ramasa definitiva si irevocabila la data de 01.09.2008, s-a perfectat vanzarea-cumpararea intervenita intre doamna X, in calitate de vanzator si doamna B, in calitate de cumparator, cu privire la terenul in suprafata de ... m.p. arabil situat in intravilanul comunei ..., sat ..., jud.Neamt pentru pretul achitat de ... lei.

In cazul transferului dreptului de proprietate, vanzatorul din patrimoniul caruia se instraineaza imobilul este persoana obligata la plata impozitului pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare.**Impozitul se determina prin aplicarea cotei de impozit asupra valorii declarate de catre parti, iar in cazul in care aceasta valoare este inferioara celei orientative stabilite de catre expertizele notarilor publici, impozitul se va calcula la aceasta din urma valoare.**

Ca urmare a adresei nr.../02.12.2008, prin care Biroul solutionare contestatii a solicitat petentei transmiterea de informatii si documente in vederea stabilirii exacte a datei dobândirii terenului care face obiectul cauzei, doamna X a depus in completare la dosarul contestatiei copie dupa certificatul de legatar nr.../06.03.2006 si dupa titlul de proprietate nr.../... din data de 26.02.2004.

In urma solicitarii Biroului solutionare contestatii, Serviciul Juridic din cadrul D.G.F.P.Neamt, potrivit celor inscrise in certificatul de legatar nr.../06.03.2006 si in temeiul art.899 Cod civil, considera drept data a dobândirii de catre doamna X a terenului de ... m.p. data de 22 martie 1997- momentul mortii testatorului C.

Conform prevederilor art.77¹ alin.(1) lit.b) din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, impozitul aferent terenurilor dobandite la o data mai mare de 3 ani se calculeaza astfel:

„- 2% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;”

Avand in vedere ca in speta prezentata terenul a fost dobandit de doamna X la o data mai mare de 3 ani, iar valoarea la care se calculeaza impozitul este cea stabilita de expertiza Camerei Notarilor Publici care actualizeaza anual valoarea de circulatie a bunurilor imobile, impozitul aferent terenului in suprafata totala de ... m.p. este de ... lei, calculat astfel:

... lei x 2% = ... lei

Administratia Finantelor Publice, prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr..../16.10.2008, a stabilit in sarcina doamnei X un impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal in suma de ... lei prin aplicarea cotei de 3% asupra valorii de ... lei si nu prin aplicarea cotei de 2%, asa cum s-a retinut prin prezenta decizie.

Fata de cele prezentate urmeaza a se respinge ca neintemeiata contestatia petentei pentru suma de ... lei reprezentand impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal si a se admite pentru suma de ... lei reprezentand impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal, cu anulara mentiunilor referitoare la aceasta din urma suma din Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr..../16.10.2008 emisa de A.F.P.

Referitor la motivatia petentei potrivit careia situatia financiara si starea de sanatate nu ii permit sa plateasca aceasta valoare a impozitului nu poate fi retinuta in solutionarea contestatiei intrucat legislatia in vigoare nu prevede nicio exceptie de la calculul sau plata impozitului pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare pentru anumite categorii de contribuabili.

Pentru considerentele aratate in continutul deciziei, în temeiul prevederilor art. 210, art.216 alin.(1) si (2) si art.218 din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, se

DECIDE:

1. Admiterea contestatiei formulate de doamna X pentru suma de ... lei reprezentand impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal si anulara mentiunilor referitoare la aceasta suma din Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2008 nr..../16.10.2008 emisa de catre Administratia Finantelor Publice.

2. Respingerea ca neintemeiata a contestatiei formulate de doamna X pentru suma de ... lei reprezentand impozit pe veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal calculat prin Decizia de impunere anuala pentru veniturile din transferul proprietatilor imobiliare din

patrimoniul personal pe anul 2008 nr.../16.10.2008 emisa de catre Administratia Finantelor Publice.

Punctul 2 al deciziei de solutionare a contestatiei poate fi atacat la Tribunalul in termen de 6 luni de la data comunicarii acesteia, conform prevederilor legale.