

Directia Generală a Finanțelor Publice cu adresa nr.../22.03.2012 a fost sesizată de Administrația Finanțelor Publice asupra contestației formulate de **domnul X** cu domiciliul fiscal în ..., având CNP ..., contestație înregistrată la direcție sub nr.../23.03.2012.

Contestația, înregistrată la Administrația Finanțelor Publice sub nr.../22.03.2012, a fost formulată împotriva **Deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012** emisă de Administrația Finanțelor Publice sub nr... din **23.02.2012** și are ca obiect impozitul din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în sumă de ... lei.

Contestația a fost depusă în termenul prevăzut de art.207 alin.(1) din O.G. nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, stabilit în raport de data transmiterii deciziei de impunere anuală pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012, respectiv data de 16.03.2012, așa cum rezultă din confirmarea de primire aflată în copie la dosarul cauzei și data depunerii la organul fiscal a contestației la A.F.P., respectiv 22.03.2012, așa cum rezultă din ștampila organului fiscal aplicată pe contestația în original.

Constatand ca în speță sunt îndeplinite dispozițiile art.205 alin.(1) și (2), art. 207 alin.(1) și art.209 alin.(1) lit.a) din O.G. nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, D.G.F.P. este competentă să soluționeze contestația formulată de **domnul X**.

**I. Petentul formulează contestație** împotriva Deciziei de impunere anuală nr.../23.02.2012 pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 emisă de Administrația Finanțelor Publice, precizând următoarele:

Prin decizia de impunere contestată s-a stabilit baza de impunere asupra imobilului în valoare de ... lei pentru care s-a calculat un impozit în sumă de ... lei.

Potentul consideră că valoarea imobilului stabilită în sumă de ... lei de către organele fiscale din cadrul A.N.A.F. este exagerat de mare neluându-se în calcul materialele din care este construit imobilul, anul construirii și a dării în folosință, zona în care este situat precum și alte criterii care stau la baza stabilirii valorii pentru impozitare.

Prin Sentința Civilă nr.../18.11.2011 emisă de Judecătoria ... petentului i-a fost admisă acțiunea civilă pentru perfectarea vânzării-cumpărării suprafeței de ... mp teren arabil vândut de tatăl său ... și a constatării dreptului de proprietate asupra unei case de locuit edificată de petent.

*În concluzie, petentul solicită admiterea contestației și recalcularea valorii imobilului întrucât valoarea stabilită ca bază de impunere depășește valoarea orientativă stabilită prin expertiza Camerei Notarilor Publici.*

**II. Administrația Finanțelor Publice** a emis pentru **domnul X** din ..., în baza prevederilor art.77<sup>1</sup> din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare și a Sentinței Civile nr.../18.11.2011 emisă de Judecătoria ..., **Decizia de impunere anuală nr.../23.02.2012 privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012**, prin care s-a stabilit că persoana sus menționată datorează cu titlu de impozit suma de ... lei.

**III.** Luând în considerare motivele prezentate de contestator, documentele existente la dosarul cauzei, precum și actele normative în vigoare, se rețin următoarele:

**Prin cauza supusă soluționării D.G.F.P. este investită să se pronunțe dacă este legală măsura Administrației Finanțelor Publice de a stabilit în sarcina domnului X impozitul pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal al unei persoane fizice în sumă de ... lei, în baza Sentinței Civile nr.../18.11.2011 emisă de Judecătoria ... având ca obiect constatarea dreptului de proprietate asupra imobilului construcție constând în una casă de locuit.**

**În fapt**, potrivit celor înscrise în Sentința Civilă nr.../18.11.2011, în data de 26.06.2010 a fost încheiat un act sub semnătură privată denumit „Convenție pentru suprafață de ... mp” între X,

în calitate de cumpărător și tatăl acestuia ..., în calitate de vânzător, potrivit căruia ... îi vinde lui X o suprafață de teren de ... mp situat în intravilanul ... pentru suma de ... lei.

Întrucât actul de vânzare-cumpărare nu a mai putut fi încheiat în formă autentică datorită faptului că vânzătorul din diferite motive nu a mai vrut să întocmească actele la notariat, în data de 10.05.2011, sub nr. dosar .../2011, reclamantul X a chemat în judecată pe pârâțul ... solicitând instanței pronunțarea unei hotărâri judecătorești care să țină loc de contract de vânzare – cumpărare pentru terenul arabil în suprafață de ... mp și **constatarea dreptului de proprietate asupra imobilului construcție constând în una casă de locuit.**

Reclamantul a arătat că pe terenul cumpărat prin înscris sub semnătură privată și-a edificat o casă construită din cărămidă arsă, acoperită cu azbociment, compusă din ... camere, ... holuri, o baie, o bucătărie, o magazie și un antret nefinisat, în suprafață totală de ... mp, pentru care nu a deținut autorizație de construcție.

Prin Sentința civilă nr.../18.11.2011 emisă de Judecătoria ..., instanța admite acțiunea civilă având ca obiect acțiune în perfectare vânzare-cumpărare și constatare drept de proprietate pentru perfectare vânzare – cumpărare, formulată de reclamantul X, hotărârea judecătorească urmând a ține loc de act autentic de vânzare – cumpărare pentru terenul în suprafață de ... mp situat în intravilanul ... și de **titlu de proprietate pentru imobilul una casă de locuit.**

Administrația Finanțelor Publice a emis pentru domnul X, în baza prevederilor art.77<sup>1</sup> din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, Decizia de impunere anuală nr.../23.02.2012 privind veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012, prin care s-a stabilit că persoana sus menționată datorează cu titlu de impozit suma de ... lei aferentă imobilului „casă cărămidă” în suprafață de ... mp, documentul de transfer al dreptului de proprietate fiind Sentința civilă nr.../18.11.2011 emisă de Judecătoria ..., rămasă definitivă și irevocabilă la data de 23.12.2011.

Petentul solicită admiterea contestației întrucât valoarea imobilului stabilită în sumă de ... lei de către organele fiscale din cadrul A.N.A.F. este exagerat de mare neluându-se în calcul materialele din care este construit imobilul, anul construirii și a dării în folosință, zona în care este situat precum și alte criterii care stau la baza stabilirii valorii pentru impozitare și recalcularea valorii imobilului.

### **În drept,**

Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, stipulează:

Art.77<sup>1</sup> - *Definirea venitului din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal*

„(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.

(...)

(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.44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Codului fiscal, cu modificările și completările ulterioare, cu privire la aplicarea dispozițiilor din Codul fiscal mai sus citate, la punctul 151<sup>2</sup> precizează următoarele:

„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, transmițătorul în cazul contractului de întreținere, al actului de dare în plată, al contractului de tranzacție etc., cu excepția transferului prin donație.

(...)

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.

Față de motivele de fapt și de drept invocate mai sus, reținem următoarele:

Conform prevederilor legale invocate în drept, este supus impunerii **transferul dreptului de proprietate asupra bunurilor imobile**, în momentul realizării acestuia, indiferent de natura sau tipul actului prin care se realizează acest transfer.

Prin transferul dreptului de proprietate se înțelege înstrăinarea dreptului de proprietate, contribuabilul fiind cel din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate.

În cazul în speță, prin constatarea dreptului de proprietate de către instanță a imobilului una casă de locuit, nu s-a realizat un transfer de drept de proprietate deoarece obiectul actului de vânzare-cumpărare sub semnătură privată încheiat între X și ... a fost terenul în suprafață de ... mp situat în intravilanul ..., imobilul fiind construit ulterior de către petent, respectiv cumpărătorul terenului X.

Referitor la Decizia de impunere nr.../23.02.2012, organul fiscal a stabilit un impozit în sumă de ... lei aferent imobilului „casă cărămidă” în sarcina domnului X, persoana care a edificat construcția pe terenul cumpărat deoarece a considerat că prin constatarea dreptului de proprietate asupra imobilului s-a realizat un transfer de drept de proprietate, încadrând astfel operațiunea la art.77<sup>1</sup> din Legea nr.571/2003 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare.

Analizând susținerile părților, dispozițiile legale invocate, documentele existente la dosarul cauzei și având în vedere faptul că organul de soluționare al contestației nu se poate pronunța decât în limitele sesizării, urmează a se aplica dispozițiile art.216 alin.(3) din O.G. nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, cu modificările și completările ulterioare, conform cărora, *„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” și ale art.216 alin.(3<sup>1</sup>) din același act normativ coroborate cu prevederile pct.11.6 din Ordinul președintelui A.N.A.F. nr.2137/2011 privind aprobarea Instrucțiunilor pentru aplicarea titlului IX din O.G. nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată care precizează că „Soluția de desființare este pusă în executare în termen de 30 de zile de la data comunicării deciziei, iar noul act administrativ fiscal emis vizează strict aceeași perioadă și același obiect al contestației pentru care s-a pronunțat soluția de desființare.”, a se **desființa Decizia de impunere nr.../23.02.2012 pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012 și impozitul din transferul dreptului de proprietate în sumă de ... lei și a se emite o nouă decizie de impunere, dacă este cazul**, conform celor precizate.*

În speță sunt aplicabile și dispozițiile pct.11.5 din Instrucțiunile pentru aplicarea titlului IX din O.G.nr.92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, aprobate prin Ordinul Președintelui A.N.A.F. nr.2137/2011, care precizează:

*„În situația când se pronunță o soluție de desființare totală sau parțială a actului atacat, în considerentele deciziei se vor prezenta numai motivele care au condus la desființare.”*

Pentru considerentele arătate în conținutul deciziei, în temeiul prevederilor art.210, art.216 alin.(3) și alin.(3<sup>1</sup>) și art.218 din O.G. nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, se

## **DECIDE:**

Desființarea Deciziei de impunere anuală nr..../23.02.2012 pentru veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal pe anul 2012, prin care Administrația Finanțelor Publice a stabilit în sarcina **domnului X**, un impozit din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal în sumă de ... lei, urmând ca în termen de 30 de zile de la comunicare, organul fiscal să emită o nouă decizie de impunere, dacă este cazul, ținând seama de prevederile legale aplicabile în speță și de cele reținute în prezenta decizie.

Decizia de soluționare a contestației poate fi atacată la Tribunal sau Curtea de Apel, funcție de cuantumul sumei contestate, conform art. 10 alin.(1) din Legea contenciosului administrativ nr. 554/2004, în termen de 6 luni de la data comunicării acesteia, conform prevederilor legale.

Director Executiv,