



## MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE

**Agenția Națională de  
Administrare Fiscală**  
Direcția Generală a Finanțelor  
Publice Argeș



B-dul. Republicii, nr. 118 Pitești, Argeș  
Tel : +0248 211511 / +0248 211838  
Fax : +0248 216478  
e-mail : Admin.PTAGJUDX01.AG@mfinante.ro

### DECIZIA nr. 74/2010

Direcția generală a finanțelor publice Argeș a fost sesizată de Activitatea de inspecție fiscală – Serviciul inspecție fiscală persoane fizice 2 prin adresa nr. .... înregistrată la D.G.F.P. Argeș sub nr. .... cu privire la contestația formulată de ..... împotriva Deciziei de impunere nr. ....

Obiectul contestației îl constituie măsurile dispuse prin decizia sus menționată încheiată în baza raportului de inspecție fiscală nr. .... emisă de Activitatea de inspecție fiscală – Serviciul inspecție fiscală persoane fizice 2 prin care s-a dispus virarea la bugetul de stat a sumei de de .... lei reprezentând:

- ..... lei - taxa pe valoarea adăugată,
- ..... lei - majorări de întârziere.

Contestația a fost depusă în termenul legal prevăzut de art. 207 din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată.

Direcția generală a finanțelor publice Argeș constatând că în speță sunt întrunite dispozițiile art. 205 și art. 209 (1) lit. a) din Ordonanța Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedură fiscală, republicată, este competentă să soluționeze contestația formulată de ..... din .....

I. Prin contestația formulată, petenta precizează că organele de inspecție fiscală în mod nelegal au stabilit în sarcina sa taxa pe valoarea adăugată de plată în suma de ..... lei și majorări de întârziere aferente în suma de ..... lei deoarece prin O.G. nr. 200/04.12.2008 s-a stabilit aplicarea

unei cote de 5% pentru vinzarea /cumpararea de locuinte ca parte a politicii sociale incepind cu data de 15.12.2008.

De asemenea contestatoarea precizeaza ca pentru a aplica cota de 5% locuintele trebuie sa nu depaseasca 120 mp , valoarea de 380.000 lei iar cumparatorul trebuie sa fie la prima achizitie de locuinta cu cota redusa de 5%.

Totodata petenta arata ca tranzactiile incheiate impreuna cu sotul sau ..... in lunile ianuarie si aprilie 2009 se incadreaza in prevederile O.G. nr. 200/2008 , depunind in sustinerea contestatiei copii de pe actele de vinzare cumparare, schitele cadastrale si declaratiile notariale date de cumparatori .

In cuprinsul contestatiei petenta arata ca nu este de acord cu punctul de vedere al organelor de inspectie fiscala potrivit caruia “aplicarea cotei de 5% se efectueaza de persoana impozabila inregistrata in scopuri de tva “ deoarece in Codul fiscal nu exista precizari in acest sens ci se mentioneaza faptul ca in cazul neinregistrarii se pierde dreptul de deducere al taxei pe valoarea adaugata, iar persoana impozabila devine automat platitoare de taxa pe valoarea adaugata in cazul depasirii plafonului de 35.000 EUR.

Prin urmare, petenta solicita anularea deciziei de impunere nr. .... si implicit a raportului de inspectie fiscala nr. .... prin care a fost stabilita in sarcina sa o taxa pe valoarea adaugata de plata in suma de ..... lei si majorari de intirziere aferente in suma de ..... lei pentru tranzactiile imobiliare incheiate in lunile ianuarie si aprilie 2009, intrucat conform O.G. nr. 200/2008 incepind cu data de 15.12.2008 , pentru livrarea locuintelor ca parte a politicii sociale se aplica cota redusa de taxa de 5%.

II. Urmare verificarii efectuate de catre organele fiscale ale Activitatii inspectie fiscala – Serviciul inspectie fiscala persoane fizice 2, s-au constatat urmatoarele:

Urmare adresei nr. .... emisa de Directia generala coordonare inspectie fiscala din cadrul Agentiei Nationale de Administrare Fiscala si inregistrata la Directia generala a finantelor publice Arges sub nr. .... referitoare la verificarea persoanelor fizice care au efectuat astfel de tranzactii si nu s-au inregistrat ca platitori de taxa pe valoarea adaugata, organele de inspectie fiscala din cadrul Activitatii de inspectie fiscala Arges – Serviciul inspectie fiscala persoane fizice 2 au procedat la verificarea tranzactiilor imobiliare efectuate de domnul ..... in perioada 01.01.2008 –

31.12.2009 si au intocmit raportul de inspectie fiscala nr..... constatandu-se urmatoarele:

Din analiza contractelor de vanzare-cumparare in care domnul ..... a avut calitatea de vanzator ( in calitate de coproprietar ) s-a constatat ca tranzactiile efectuate nu au fost utilizate in scopuri personale ci in scopuri comerciale si conform art. 127 (2) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, organele de inspectie fiscala au considerat ca exploatarea bunurilor corporale in cauza a fost facuta in scopul obtinerii de venituri cu caracter de continuitate.

Urmare verificarii bazei de date si a documentelor prezentate de domnul .....N, organele de inspectie fiscala au stabilit ca in anul 2008 au fost efectuate un numar de 3 tranzactii imobiliare in valoare totala de ..... lei conform contractelor nr. ...., nr. ...., nr....., iar in anul 2009 au fost efectuate un numar de 2 tranzactii imobiliare in valoare totala de ..... lei conform contractelor nr. .... si nr. ...., in care aceasta a avut calitatea de vanzator cu o cota de 50% din proprietate.

Organele de inspectie fiscala au procedat la determinarea valorii tranzactiilor imobiliare in raport de cota de proprietate detinuta de domnul ..... si au stabilit ca in luna noiembrie 2008 a fost realizata o cifra de afaceri ( venituri ) in suma de ..... lei, superioara plafonului de scutire la plata taxei pe valoarea adaugata.

Astfel, in conformitate cu dispozitiile art. 152 (6) din Codul fiscal, aceasta avea obligatia de a se inregistra ca platitor de taxa pe valoarea adaugata incepand cu 01.01.2009 si intrucat pana la data efectuarii inspectiei fiscale nu s-a inregistrat ca platitor de taxa pe valoarea, organele de inspectie fiscala au stabilit o taxa pe valoarea adaugata de plata in suma de ..... lei.

Pentru neachitarea in termen a taxei pe valoarea adaugata de plata in suma de ..... lei , organele de inspectie fiscala au procedat la calculul majorarilor de intirziere aferente in suma de .....lei.

III. Prin referatul cu propuneri de solutionare a contestatiei nr. .... intocmit de Serviciul inspectie fiscala – persoane fizice 2 din cadrul Activitatii de inspectie fiscala Arges se propune respingerea contestatiei formulata de domnul ..... ca neintemeiata.

IV. Avand in vedere sustinerile petentului, constatarile organelor fiscale, documentele existente la dosar, precum si actele normative aplicabile in speta, se retin urmatoarele:

1. **Referitor la taxa pe valoarea adaugata in suma de ..... lei** cauza supusa solutionarii Directiei generale a finantelor publice Arges prin Biroul solutionare contestatii este sa se pronunte daca petenta poate beneficia de cota redusă de 5% de taxa pe valoarea adaugata pentru livrarea locuințelor , inclusiv a terenului pe care sunt construite in conditiile in care la data transferului titlului de proprietate de la vinzator la cumparator, vinzatorul nu detine declarații pe propria răspundere ale cumparatorilor, autentificate de un notar.

In fapt, in perioada 01.01.2008 – 31.12.2009 domnul ..... a efectuat un numar de 5 de tranzactii imobiliare.

Intrucat in luna noiembrie 2008 petenta a realizat o cifra de afaceri superioara plafonului de scutire la plata taxei pe valoarea adaugata si nu a solicitat inregistrarea ca platitor de tva incepind cu data de 01.01.2009 , organele de inspectie fiscala au procedat la colectarea taxei pe valoarea adaugata aferenta celor 2 tranzactii imobiliare efectuate in perioada 01.01.2009 – 31.12.2009 in valoare totala de ..... lei .

Cota de taxa pe valoarea adaugata utilizata de organele de inspectie fiscala a fost cota standard de 19% deoarece petenta, la data efectuării tranzactiilor imobiliare nu detinea declaratiile pe proprie raspundere ale cumparatorilor , autentificate, asa cum prevad dispozitiile art. 140 alin. 2<sup>1</sup> lit. c din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare.

In drept cauza isi gaseste solutionarea in dispozitiile art. 140 alin. 2<sup>1</sup> lit. c si alin. 3 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, care precizeaza:

“(2<sup>1</sup>) Cota redusă de 5% se aplică asupra bazei de impozitare pentru livrarea locuințelor ca parte a politicii sociale, inclusiv a terenului pe care sunt construite. Terenul pe care este construită locuința include și amprenta la sol a locuinței. În sensul prezentului titlu, prin locuință livrată ca parte a politicii sociale se înțelege:

.....  
c) livrarea de locuințe care au o suprafață utilă de maximum 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, nu depășește suma de 380.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de orice persoană necăsătorită sau familie.

Suprafața utilă a locuinței este cea definită prin Legea locuinței nr. 114/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Anexele gospodărești sunt cele definite prin Legea nr. 50/1991 privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, republicată, cu modificările și completările ulterioare. Cota redusă se aplică numai în cazul locuințelor care în momentul vânzării pot fi locuite ca atare și dacă terenul pe care este construită locuința nu depășește suprafața de 250 mp, inclusiv amprenta la sol a locuinței, în cazul caselor de locuit individuale. În cazul imobilelor care au mai mult de două locuințe, cota indiviză a terenului aferent fiecărei locuințe nu poate depăși suprafața de 250 mp, inclusiv amprenta la sol aferentă fiecărei locuințe. Orice persoană necăsătorită sau familie poate achiziționa o singură locuință cu cota redusă de 5%, respectiv:

1. în cazul persoanelor necăsătorite, să nu fi deținut și să nu dețină nicio locuință în proprietate pe care au achiziționat-o cu cota de 5%;

2. în cazul familiilor, soțul sau soția să nu fi deținut și să nu dețină, fiecare sau împreună, nicio locuință în proprietate pe care a/au achiziționat-o cu cota de 5%;

.....  
(3) Cota aplicabilă este cea în vigoare la data la care intervine faptul generator, cu excepția cazurilor prevăzute la art. 134<sup>2</sup> alin. (2), pentru care se aplică cota în vigoare la data exigibilității taxei.”

coroborate cu prevederile pct. 23 alin. 7, alin. 8 și alin. 9 din H.G. nr. 44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, care preizează:

“(7) Cota redusă de taxă de 5% prevăzută la art. 140 alin. (2<sup>1</sup>) din Codul fiscal se aplică numai pentru livrarea, astfel cum este definită la art. 128 alin. (1) din Codul fiscal, a locuințelor ca parte a politicii sociale, respectiv pentru transferul dreptului de a dispune ca și un proprietar de bunurile prevăzute la art. 140 alin. (2<sup>1</sup>) lit. a) - d) din Codul fiscal. Pentru livrările prevăzute la art. 140 alin. (2<sup>1</sup>) lit. a), b) și d) din Codul fiscal, cota redusă de TVA de 5% se aplică inclusiv pentru terenul pe care este construită locuința, în condițiile în care terenul urmează regimul construcției conform pct. 37 alin. (1).

(8) În aplicarea art. 140 alin. (2<sup>1</sup>) lit. c) din Codul fiscal, prin locuință se înțelege construcția alcătuită din una sau mai multe camere de locuit, cu dependințele, dotările și utilitățile necesare, care satisface cerințele de locuit ale unei persoane sau familii.

(9) Pentru locuințele prevăzute la art. 140 alin. (2<sup>1</sup>) lit. c) din Codul fiscal, vânzătorul poate aplica cota de TVA de 5% dacă cumpărătorul va prezenta o declarație pe propria răspundere,

**autentificată de un notar, din care să rezulte că sunt îndeplinite condițiile stabilite la art. 140 alin. (2<sup>1</sup>) lit. c) pct. 1 și 2 din Codul fiscal,** care va fi păstrată de vânzător pentru justificarea aplicării cotei reduse de TVA de 5%. În vederea aplicării cotei reduse de TVA de 5% pentru locuințele prevăzute la [art. 140](#) alin. (2<sup>1</sup>) lit. c) din Codul fiscal, suprafața utilă a locuinței, exclusiv anexele gospodărești, și, după caz, a terenului pe care este construită trebuie să fie înscrise în documentația cadastrală anexată la actul de vânzare-cumpărare încheiat în condițiile legii.”

Avind in vedere prevederile legale sus mentionate , cota redusă de 5% se aplică asupra bazei de impozitare pentru livrarea locuințelor ca parte a politicii sociale, inclusiv a terenului pe care sunt construite, locuințe care au o suprafață utilă de maximum 120 mp, exclusiv anexele gospodărești, a căror valoare, inclusiv a terenului pe care sunt construite, nu depășește suma de 380.000 lei, exclusiv taxa pe valoarea adăugată, achiziționate de orice persoană necăsătorită sau familie, iar in cazul imobilelor care au mai mult de două locuințe, cota indiviză a terenului aferent fiecărei locuințe nu poate depăși suprafața de 250 mp, inclusiv amprenta la sol aferentă fiecărei locuințe.

De asemenea potrivit actelor normative sus mentionate se retine ca vânzătorul poate aplica cota de TVA de 5% dacă cumpărătorul va prezenta o declarație pe propria răspundere, autentificată de un notar, din care să rezulte că sunt îndeplinite condițiile prevazute de mai sus respectiv în cazul persoanelor necăsătorite, să nu fi deținut și să nu dețină nicio locuință în proprietate pe care au achiziționat-o cu cota de 5% iar în cazul familiilor, soțul sau soția să nu fi deținut și să nu dețină, fiecare sau împreună, nicio locuință în proprietate pe care a/au achiziționat-o cu cota de 5%.

Totodata, potrivit actelor normative sus mentionate cota de taxa pe valoarea adaugata aplicabilă este cea în vigoare la data la care intervine faptul generator, cu excepția cazurilor prevăzute de lege, pentru care se aplică cota în vigoare la data exigibilității taxei.

In speta sunt incidente si prevederile art. 128 alin. 1 art. 134<sup>1</sup> alin. 3 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, care precizeaza:

“ART. 128

(1) Este considerată livrare de bunuri transferul dreptului de a dispune de bunuri ca și un proprietar.[...]

## ART. 134<sup>1</sup>

Faptul generator pentru livrări de bunuri și prestări de servicii

.....  
(3) Pentru livrările de bunuri imobile, faptul generator intervine la data la care sunt îndeplinite formalitățile legale pentru transferul titlului de proprietate de la vânzător la cumpărător.

Fata de aceste prevederi legale, este considerata livrare de bunuri transferul dreptului de a dispune de bunuri ca și un proprietar, faptul generator pentru livrarile de bunuri imobile intervenind la data la care sunt îndeplinite formalitățile legale pentru transferul titlului de proprietate de la vânzător la cumpărător.

Din analiza raportului de inspectie fiscala nr. .... se retine ca in perioada 01.01.2009 – 31.12.2009 domnul ..... a efectuat un numar de 2 tranzactii imobiliare constind in vnzarea a doua apartamente in valoare totala de ..... lei conform contractelor nr. .... si nr. ...., in care aceasta a avut calitatea de vanzator cu o cota de 50% din proprietate.

De asemenea din analiza documentelor existente la dosarul cauzei se retine ca la data transferului titlului de proprietate de la vnzator in speta domnul ..... si cumparatori in speta ..... si ..... conform contractului de vnzare cumparare autentificat sub nr. .... si ..... si ..... conform contractului de vnzare cumparare autentificat sub nr. .... , vnzatorul nu detinea declaratii pe propria raspundere prezentate de cumparatori, autentificate de notar, conditie obligatorie ceruta de legiuitor pentru aplicarea cotei reduse de TVA de 5%.

In sustinerea contestatiei, petenta depune declaratiile pe proprie raspundere date de cumparatori pentru cele doua tranzactii supuse analizei , dar din analiza acestora s-a constatat ca sunt autentificate ulterior incheierii contractelor de vnzare cumparare respectiv transferului titlului de proprietate de la vnzator la cumparator si anume pentru contractul vnzare cumparare autentificat sub nr. .... declaratia cumparatorilor este autentificata la notar sub nr. .... , iar pentru contractul vnzare cumparare autentificat sub nr. .... declaratia cumparatorilor este autentificata la notar sub nr. ....

De asemenea se retine ca la data la care intervine faptul generator in speta cind sunt îndeplinite formalitățile legale pentru transferul titlului de proprietate de la vânzător la cumpărător respectiv 20.01.2009 si 15.04.2009, vnzatorul respectiv domnul ..... nu detinea declaratiile pe propria raspundere date de cumparatori potrivit actelor normative sus

mentionate intrucit acestea au fost autentificate ulterior respectiv 25.02.2010 si 26.02.2010.

Asadar, intrucit societatea la data incheierii tranzactiilor imobiliare nu indeplinea conditiile prevazute de legiuitor pentru aplicarea cotei reduse de taxa pe valoarea adaugata de 5%, vinzarile respective se taxeaza din punct de vedere al tva cu cota standard de 19% asupra bazei de impozitare in conformitate cu prevederile art. 140 alin. 1 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare , care precizeaza:

***“(1) Cota standard este de 19% si se aplica asupra bazei de impozitare pentru operatiunile impozabile care nu sunt scutite de taxa sau care nu sunt supuse cotei reduse.”***

Avind in vedere documentele existente la dosarul cauzei precum si prevederile legale in materie se retine ca in mod legal organele de inspectie fiscala au aplicat cota standard de taxă pe valoarea adaugata de 19% pentru cele doua tranzactii imobiliare de vinzare efectuate in perioada 01.01.2009 - 31.12.2009 , colectind taxa pe valoarea adaugata in suma de ..... lei, fapt pentru care contestatia se va respinge ca neintemeiata pentru suma de .....lei reprezentind taxa pe valoarea adaugata de plata .

**2. Referitor la suma de ..... lei reprezentand majorari de intarziere aferente taxei pe valoarea adaugata, cauza supusa solutionarii Directiei generale a finantelor publice Arges prin Biroul solutionare contestatii este sa se pronunte daca aceasta este datorata in conditiile in care societatea nu a achitat la termen impozitul datorat.**

In fapt, pentru neachitarea la termen a taxei pe valoarea adaugata stabilita suplimentar in suma de ..... lei, organele de inspectie fiscala au calculat majorari de intarziere aferente in suma de ..... lei.

In drept, sunt aplicabile prevederile art. 157 (1) din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, care precizeaza ca:

***“ Orice persoană trebuie să achite taxa de plată organelor fiscale până la data la care are obligația depunerii unuia dintre deconturile sau declarațiile prevăzute la art. 156<sup>2</sup> și 156<sup>3</sup>.”***, precum si ale art. 119 si art. 120 din Ordonanta Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, cu modificarile si completarile ulterioare, potrivit carora:



“ART. 119

*Dispoziții generale privind dobânzi și penalități de întârziere*

*(1) Pentru neachitarea la termenul de scadență de către debitor a obligațiilor de plată, se datorează după acest termen majorări de întârziere.*

*(....)*

ART. 120

*(1) Majorările de întârziere se calculează pentru fiecare zi de întârziere, începând cu ziua imediat următoare termenului de scadență și până la data stingerii sumei datorate, inclusiv.*

*(...)*

*(7) Nivelul majorării de întârziere este de 0,1% pentru fiecare zi de întârziere, și poate fi modificat prin legile bugetare anuale.”*

Avand in vedere ca domnul ..... nu a achitat la termen taxa pe valoarea adaugata datorata in suma de .....lei, aceasta datoreaza si sumele accesorii in raport cu debitul conform principiului de drept *accessorium sequitur principale*, fapt pentru care se retine ca in mod legal organele de inspectie fiscala au procedat la calcularea de majorari de intarziere in suma de .....lei aferente, contestatia urmand a se respinge ca neintemeiata pentru acest capat de cerere.

Se retine faptul ca societatea nu contesta modul de calcul al majorarilor de intarziere in ceea ce priveste perioada si cota aplicata.

Pentru considerentele retinute aratate in continutul deciziei si in temeiul prevederilor art. 128, art. 134, art. 140 si art. 141 din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, pct. 23 din Hotararea Guvernului nr. 44/2004 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, coroborate cu dispozitiile art. 119 , art. 120, art. 205, art. 207, art 209, art. 213 si art. 216 din Ordonanta Guvernului nr. 92/2003 privind Codul de procedura fiscala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, se :

DECIDE

Respingerea ca neintemeiata a contestatiei formulata de domnul ..... impotriva deciziei de impunere nr. .... emisa pentru suma de ..... lei reprezentand:

- ..... lei taxa pe valoarea adaugata de plata,
- ..... lei majorari de intarziere aferente.

Prezenta decizie poate fi atacata la Tribunalul Arges in termen de 6 luni de la data comunicarii.

Director coordonator