

ROMANIA

INALTA CURTE DE CASATIE SI JUSTITIE SECTIA DE CONTENCIOS ADMINISTRATIV SI FISCAL

DECIZIA 2004

Sedinta publica de la 19 mai 2005

S-a luat in examinare recursul declarat de S.C. X S.R.L. impotriva sentintei civile din 9 iunie 2004 a Curtii de Apel Bucuresti-Sectia de contencios administrativ pronuntata.

La apelul nominal s-au prezentat: recurenta-reclamanta S.C. X S.R.L. reprezentata prin avocat si intimatele-parate: Agentia Nationala de Administrare Fiscala si Directia Generala de Administrare a Marilor Contribuabili.

Procedura completa.

S-a facut referatul cauzei de catre magistratul asistent dupa care:

Curtea acordapartilor, cuvantul in fond.

Recurenta-reclamanta prin aparator, solicita admiterea recursului, casarea sentintei atacate si in fond, admiterea actiunii, sustinand ca societatea nu datoreaza T.V.A. suplimentara, majorari de intarziere si dobanzi, intrucat aceasta, ca proprietari a cladirii, a convenit cu chiriasii plata a doua categorii de sume: chiria negociata si totodata contributia la impozit și plata politelor de asigurare, in cauza fiind vorba despre o asigurare extinsa tip I.C, care se aplica exclusiv locatarilor.

Intimata-parata Agentia Nationala de Administrare Fiscala, prin consilierul juridic, solicita respingerea recursului ca nefondat, avand in vedere ca recuperarea sumelor de la chiriasi reprezinta venit suplimentar care se cuprinde in sfera de aplicare a T.V.A., conform dispozitiilor art.2 din O.G. nr.3/1992.

Intimata-parata Directia Generala de Administrare a Marilor Contribuabili, prin consilierul juridic, solicita respingerea recursului si mentinerea sentintei atacate, pentru motivele prezentate in nota de concluzii scrise depusa la dosar.

Reprezentanta Parchetului de pe langa Inalta Curte de Casatie si Justitie pune concluzii de respingere a recursului ca nefondat, sustinand ca impozitul pe cladiri, conform Legii nr.27/1994 - art.4 si O.G.nr.36/2002, se datoreaza de proprietar, iar recuperarea sumelor platite cu acest titlu ca si a primelor de asigurare, reprezinta venituri conexe, supuse taxei pe valoarea adaugata.

C U R T E A

Asupra recursului de fata;

Din examinarea lucrarilor din dosar, constata urmatoarele:

Prin actiunea inregistrata la 12 februarie 2004 reclamanta S.C. X S.R.L. a solicitat anularea deciziei din 14 ianuarie 2004 emisa de Ministerul

Finanțelor Publice și exonerarea de plată sumei reprezentând TVA suplimentară, majorări de întârziere, dobânzi și penalități de întârziere.

În motivarea acțiunii reclamanta arată că prin procesul verbal încheiat la 30 octombrie 2003 de organele de control ale Direcției generate de administrare a marilor contribuabili a fost obligată la plată sumei reprezentând TVA suplimentară, majorări de întârziere și dobânzi și penalități), aferente sumelor încasate de la chiriași pentru impozitul pe clădiri și asigurare clădire, pentru închirieri de spații aferente birourilor și pentru fondul de solidaritate socială cu persoanele handicap.

Mai arată că nelegal i s-a respins contestația formulată împotriva procesului verbal de control, prin decizia din 14 ianuarie 2004, deoarece sumele reținute ca TVA datorată, cu dobânzi și penalități, pentru impozitul pe clădiri și primele de asigurare, recuperate de la chiriași proporțional cu spațiul ocupat de aceștia, nu pot fi asimilate veniturilor care ar intra în sfera de aplicare a TVA, iar pentru TVA aferentă închirierii de spații pentru birouri avea dreptul legal la deducere.

Curtea de Apel București-Secția de contencios administrativ, prin sentința civilă din 9 iunie 2004 a respins acțiunea ca neîntemeiată, reținând că sumele recuperate de reclamanta în baza contractelor de închiriere încheiate cu chiriașii săi reprezintă venituri suplimentare, ca și impozitul pe clădiri recuperat de la chiriași, acestea fiind supuse plății TVA.

Reclamanta a declarat recurs împotriva sentinței, considerând că este netemeinică, deoarece sumele încasate de la chiriași cu titlu de cotă parte din cheltuielile făcute pentru achitarea impozitului pe clădire și a politelor de asigurare nu sunt purtătoare de TVA, iar faptul că în contractele de închiriere s-a prevăzut obligația chiriașilor lor de a achita contravaloarea impozitului pe clădire și a primelor de asigurare pe clădiri și bunuri nu poate schimba natura obligației și destinația sumelor achitate, deoarece chiriașii s-au subrogat în obligațiile reclamantei.

Menționează că subrogarea prevăzută în contractele încheiate cu chiriașii, în care s-a prevăzut expres destinația sumelor, nu este de natură să modifice dispozițiile legale privitoare la scutirea de TVA pentru impozite și prime de asigurare și că politele de asigurare încheiate cu societatea de asigurări au fost de tipul I/C Extinsă, pentru asigurarea și a bunurilor locatarilor, conform prevederilor din contractul de închiriere, aspect ce nu a fost analizat de către instanța de fond.

Ca atare, solicită admiterea recursului în sensul anulării parțiale a deciziei și procesului verbal în discuție cu privire la sumele reprezentând TVA necolectat, majorări de întârziere, dobânzi și penalități de întârziere.

Recursul este nefondat.

Recurenta-reclamanta contestă numai faptul că nu a fost scutită de plată TVA suplimentară reținută în sarcina sa pentru că nu a colectat-o din

sumele incasate de la chiriasi in contul cheltuielilor aferente impozitului pe cladiri si primelor de asigurare a cladirii.

Se va retine, inasa, ca veniturile obtinute de la chiriasi cu titlu de cota parte din cheltuielile cu impozitul pe cladiri si cu asigurarea cladirii reprezinta venituri conexe activitatii de inchiriere a spatiilor pentru birouri, asa cum au stabilit corect organele financiar-fiscale si a retinut si prima instanta.

Chiar daca recurenta sustine ca in contractele de inchiriere s-a prevazut expres ca chiriiasi sa suporte cota parte din aceste cheltuieli, trebuie avut in vedere ca era obligatia recurentei, in calitate de proprietar, sa achite impozitul pe cladiri si primele de asigurare a cladirii.

Acestea sunt venituri suplimentare obtinute de recurenta, care pot fi incadrate ca o chirie suplimentara fata de cea stabilita exclusiv pentru spatiile puse la dispozitie chiriasilor ca birouri si cum obligatia platii impozitului pe cladiri si a primelor de asigurare revine proprietarului imobilului, respectiv recurentei, aceasta avea obligatia de a calcula și plati TVA aferenta sumelor incasate de la chiriasi in acest scop.

Din contractele de inchiriere nu se poate deduce o subrogare a chiriasilor in obligatia platii de catre recurenta a cotelor parti din impozitul pe cladiri s,i a primelor de asigurare cladire, ci dimpotriva, rezulta ca recurenta subscrisa In numele sau politele de asigurare a imobilului in calitate de proprietar, impotriva incendiilor, pagubelor provocate de apa, pierderii chiriei ca urmare a unor calamitati si altele asemenea, asigurare ce acopera raspunderea civila a sa in calitate de proprietar al imobilului, iar tot in calitate de proprietar are obligatia legala sa plateasca impozitul pe cladiri.

Astfel fiind, pentru sumele primite de la chiria si in contul impozitului pe cladiri si a primelor de asigurare avea obligatia sa calculeze si sa vireze catre bugetul de stat TVA corespunzatoare, conform prevederilor art.2 din Ordonanta Guvernului nr.3/1992, respectiv ale art.2 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 17/2000 s.i a normelor de aplicare a acestor doua ordonante, tinandu-se cont ca perioada in discutie este 1 octombrie 1998-31 decembrie 2002.

Cum se datora suma cu titlu de TVA pentru sumele primite de la chiriasi in contul impozitului pe cladiri si a primelor de asigurare cladiri, pentru plata cu intarziere s-au calculat corect majorari de intarziere, dobanzi si penalitati de intarziere, conform prevederilor art.34 din Ordonanta Guvernului nr.3/1992, art.31 din Ordonanta de urgenta a Guvernului nr. 17/2000 si art.33 din Legea nr.345/2002, aflate in vigoare in perioada supusa controlului.

Sustinerea recurentei ca nu s-a avut in vedere ca in cadrul asigurarii s-a cuprins si asigurarea unor bunuri mobile ale chiriasilor, este irelevanta pentru solutionarea pricinii, pentru ca in contractele de inchiriere se

prevede expres ca locatarul (chiriasul) era obligat sa se ocupe personal de asigurarea bunurilor mobiliare suplimentare existente in spatiile inchiriate si a celor imobiliare suplimentare si la plata primelor de asigurare la bunurile mobile si pentru raspunderea civila a locatarului.

Ca atare, sumele primite de la chiriasi in contul primelor de asigurare apar ca o chirie suplimentara, achitata recurentei pentru obligatia ce a contractat-o aceasta cu asiguratorul in vederea asigurarii imobilului si a unor bunuri mobile puse la dispozitia chiriasilor, contractare facuta in calitate de proprietar al imobilului și al unor bunuri mobile.

Pentru toate considerentele aratate mai sus urmeaza sa se respinga recursul de fata ca nefondat, in temeiul art.299 si art. 312 din Codul de procedura civila.

PENTRU ACESTE MOTIVE

IN NUMELE LEGII

DECIDE:

Respinge recursul declarat de S.C. X S.R.L. impotriva sentintei civile din 9 iunie 2004 a Curtii de Apel Bucuresti-Sectia de Contencios Administrativ, ca nefondat.

Pronuntata in sedinta publica, astazi 19 mai 2005.