

Art. 111: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, contribuabilitii datorează un impozit care se calculează prin aplicarea cotei de 3% asupra venitului impozabil. Venitul impozabil se stabilește prin deducerea din valoarea tranzacției a sumei neimpozabile de 450.000 lei.
*) Prevederile se aplică numai pentru tranzacțiile încheiate începând cu data de 1 a lunii următoare publicării în Monitorul Oficial al României a ordonanței de urgență nr. 3/2017.

(2)Impozitul prevăzut la alin. (1) nu se datorează în următoarele cazuri:

- a)la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor și construcțiilor de orice fel, prin reconstituirea dreptului de proprietate în temeiul legilor speciale;
- b)la dobândirea dreptului de proprietate cu titlul de donație între rude și afini până la gradul al III-lea inclusiv, precum și între soți;
- c)în cazul actelor de desființare cu efect retroactiv pentru actele de transfer al dreptului de proprietate asupra proprietăților imobiliare;
- d)constatarea în condițiile art. 13 din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare.
- e)în cazul transferului dreptului de proprietate imobiliară din patrimoniul personal, în condițiile prevederilor Legii nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, pentru o singură operațiune de dare în plată.

(2¹)Dispozițiile alin. (2) lit. e) se aplică atât debitorului, cât și codebitorilor, coplătitorilor, garanților personali sau ipotecari ai debitorului, în cazul în care prin operațiunea de dare în plată se transferă dreptul de proprietate imobiliară din patrimoniul personal al acestora.

(2²)Persoanele fizice prevăzute la alin. (2¹) beneficiază de prevederile alin. (2) lit. e) o singură dată, pentru prima operațiune de dare în plată, astfel cum rezultă din registrul prevăzut la alin. (2³), indiferent de calitatea pe care acestea o au într-o altă operațiune de dare în plată efectuată în condițiile prevederilor Legii nr. 77/2016.

(2³)Pentru identificarea primei operațiuni de dare în plată, în vederea aplicării prevederilor alin. (2) lit. e), se înființează la nivelul Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România Registrul național notarial de evidență a actelor de dare în plată prevăzute de Legea nr. 77/2016 privind darea în plată a unor bunuri imobile în vederea stingerii obligațiilor asumate prin credite, denumit în continuare RNNEADP, în care se înscriu actele

autenticate de notarul public și hotărârile judecătorești de dare în plată emise în conformitate cu prevederile Legii nr. 77/2016. RNNEADP este administrat de Centrul Național de Administrare a Registrelor Naționale Notariale (CNARNN - Infonot).

(2⁴) În cazul în care darea în plată pentru care se solicită aplicarea prevederilor alin. (2) lit. e) se face prin notarul public, persoanele fizice prevăzute la alin. (2¹) solicită acestuia un certificat eliberat de CNARNN care să ateste faptul că nu s-a mai înregistrat niciun alt act de dare în plată potrivit Legii nr. 77/2016, până la data autentificării actului de dare în plată de către acesta.

(2⁵) Aplicarea prevederilor alin. (2) lit. e) de către notarul public se efectuează în baza certificatului eliberat potrivit alin. (2⁴).

(2⁶) Notarii publici care autentifică acte de dare în plată potrivit Legii nr. 77/2016 au obligația să le transmită la RNNEADP în aceeași zi, în vederea înregistrării lor, cu evidențierea distinctă a persoanelor fizice care au calitatea de parte în actul de dare în plată.

(2⁷) În cazul în care darea în plată pentru care persoanele fizice, prevăzute la alin. (2¹), solicită aplicarea prevederilor alin. (2) lit. e) se face pe cale judecătoarească, acestea au obligația transmiterii unui exemplar al hotărârii judecătorești definitive la CNARNN, în termen de 30 de zile de la data comunicării hotărârii, în vederea înregistrării acesteia în RNNEADP.

(2⁸) În situația prevăzută la alin. (2⁷), pentru a beneficia de prevederile alin. (2) lit. e), persoanele fizice prevăzute la alin. (2¹) au obligația depunerii unei cereri la organul fiscal competent, în termen de 90 de zile de la data comunicării hotărârii judecătorești, sub sancțiunea decăderii, la care să anexeze certificatul eliberat de CNARNN, din care să rezulte faptul că hotărârea judecătoarească definitivă s-a înregistrat în RNNEADP și nu s-a mai înregistrat niciun alt act de dare în plată potrivit Legii nr. 77/2016, până la data înregistrării hotărârii judecătorești. Certificatul se obține de la CNARNN - Infonot de persoana fizică, direct sau prin intermediul unui notar public.

(2⁹) Cererea prevăzută la alin. (2⁸) va cuprinde cel puțin informații privind: datele de identificare ale contribuabilului, calitatea de parte în cadrul unei hotărâri judecătorești obținute în conformitate cu prevederile Legii nr. 77/2016, numărul și data hotărârii judecătorești definitive, adresa la care este situat bunul imobil înstrăinat care face obiectul transferului dreptului de proprietate ca urmare a actului de dare în plată.

(3) Pentru transmisiunea dreptului de proprietate și a dezmembrămintelor acestuia cu titlul de moștenire nu se datorează impozitul prevăzut la alin. (1), dacă succesiunea este dezbătută și finalizată în termen de 2 ani de la data decesului autorului succesiunii. În cazul nefinalizării procedurii successorale în termenul prevăzut mai sus, moștenitorii datorează un impozit de 1% calculat la valoarea masei successorale.

(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 minime stabilite prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici, notarul public notifică organelor fiscale respective tranzacție.

(5) Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consenzante pe piață imobiliară specifică în anul precedent și le comunică direcțiilor generale regionale ale finanțelor publice din cadrul A.N.A.F.

(6) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează și se încasează de notarul public înainte de autentificarea actului sau, după caz, întocmirea încheierii de finalizare a succesiunii. Impozitul calculat și încasat se plătește până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost încasat. 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 ori prin altă procedură, imozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează și se încasează de către organul fiscal competent, pe baza deciziei de impunere în termen de 60 de zile de la data comunicării deciziei. Instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești rămase definitive și irevocabile/hotărâri judecătorești definitive și executorii comunică organului fiscal competent hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data hotărârii judecătorești rămase definitive și irevocabile/hotărârii judecătorești definitive și executorii.

Pentru alte proceduri decât cea notarială sau judecătorească contribuabilul are obligația de a declara venitul obținut în maximum 10 zile de la data transferului, la organul fiscal competent, în vederea calculării imozitului.

În cazul transferului prin executare silită imozitul datorat de contribuabilul din patrimoniul căruia a fost transferată proprietatea imobiliară se calculează și se încasează de către organul fiscal competent, pe baza deciziei de impunere în termen de 60 de zile de la data comunicării deciziei.

(7) Impozitul stabilit în condițiile alin. (1) și (3) se distribuie astfel:

a)o cotă de 50% se face venit la bugetul de stat;

b)o cotă de 50% se face venit la bugetul unităților administrativ-teritoriale pe teritoriul cărora se află bunurile imobile ce au făcut obiectul înstrăinării.

(8) Procedura de calculare, încasare și plată a imozitului perceput în condițiile alin. (1) și (3), precum și obligațiile declarative se stabilesc prin norme metodologice emise prin ordin comun al ministrului finanțelor publice și al ministrului justiției, cu consultarea Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România.