

Art. 77¹: Definirea venitului din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal

(la data 02-mar-2010 Art. 77¹ din titlul III, capitolul VIII¹ a se vedea jurisprudenta Decizia nr. 289 din 02-mar-2010)

(la data 23-feb-2010 Art. 77¹ din titlul III, capitolul VIII¹ a se vedea jurisprudenta Decizia nr. 242 din 23-feb-2010)

(1) La transferul dreptului de proprietate si al dezmembramintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra constructiilor de orice fel si a terenurilor aferente acestora, precum si asupra terenurilor de orice fel fara constructii, contribuabilii datoreaza un impozit care se calculeaza astfel:

a) pentru constructiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum si pentru terenurile de orice fel fara constructii, dobândite într-un termen de pâna la 3 ani inclusiv:

- 3% pâna la valoarea de 200.000 lei inclusiv;
- peste 200.000 lei, 6.000 lei + 2% calculate la valoarea ce depaseste 200.000 lei inclusiv;

b) pentru imobilele descrise la lit. a), dobândite la o data mai mare de 3 ani:

- 2% pâna la valoarea de 200.000 lei inclusiv;
- peste 200.000 lei, 4.000 lei + 1% calculat la valoarea ce depaseste 200.000 lei inclusiv.

(2) Impozitul prevazut la alin. (1) nu se datoreaza în urmatoarele cazuri:

a) la dobândirea dreptului de proprietate asupra terenurilor si constructiilor de orice fel, prin reconstituirea dreptului de proprietate în temeiul legilor speciale;

b) la dobândirea dreptului de proprietate cu titlul de donatie între rude si afini pâna la gradul al III-lea inclusiv, precum si între soti.

(3) Pentru transmisiunea dreptului de proprietate si a dezmembramintelor acestuia cu titlul de mostenire nu se datoreaza impozitul prevazut la alin. (1), daca succesiunea este dezbatuta si finalizata în termen de 2 ani de la data decesului autorului succesiunii. În cazul nefinalizarii procedurii succesorale în termenul prevazut mai sus, mostenitorii datoreaza un impozit de 1% calculat la valoarea masei succesorale.

(4) Impozitul prevazut la alin. (1) si (3) se calculeaza la valoarea declarata de parti în actul prin care se transfera dreptul de proprietate sau dezmembramintele sale. În cazul în care valoarea declarata este inferioara valorii orientative stabilite prin expertiza întocmita de camera notarilor publici, impozitul se va calcula la nivelul valorii stabilite prin expertiza, cu exceptia tranzactiilor încheiate între rude ori afini pâna la gradul al II-lea inclusiv, precum si între soti, caz în care impozitul se calculeaza la valoarea declarata de parti în actul prin care se transfera dreptul de proprietate.

(la data 31-dec-2007 Art. 77¹, alin. (4) din titlul III, capitolul VIII¹ modificat de Art. 1, punctul 1. din Legea 372/2007)

(la data 20-ian-2010 Art. 77¹, alin. (4) din titlul III, capitolul VIII¹ a se vedea jurisprudenta Decizia nr. 69/RC din 20-ian-2010)

(5) Camerele notarilor publici vor actualiza cel putin o data pe an expertizele privind valoarea de circulatie a bunurilor imobile, care vor fi comunicate la directiile teritoriale ale Ministerului Finantelor Publice.

(la data 01-ian-2010 Art. 77¹, alin. (5) din titlul III, capitolul VIII¹ modificat de Art. I, punctul 65. din Ordonanta urgenta 109/2009)

(6) Impozitul prevazut la alin. (1) si (3) se va calcula si se va încasa de notarul public înainte de autentificarea actului sau, dupa caz, întocmirea încheierii de finalizare a succesiunii. Impozitul calculat si încasat se vireaza pâna la data de 25 inclusiv a lunii urmatoare celei în care a fost retinut. În cazul în care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembramintelor acestuia, pentru situatiile prevazute la alin. (1) si (3), se realizeaza prin hotarâre judecatoreasca sau prin alta procedura, impozitul prevazut la alin. (1) si (3) se calculeaza si se încaseaza de catre organul fiscal competent. Instantele judecatoresti care pronunta hotarâri judecatoresti definitive si irevocabile comunica organului fiscal competent hotarârea si documentatia aferenta în termen de 30 de zile de la data ramânerii definitive si irevocabile a hotarârrii. Pentru alte proceduri decât cea notariala sau judecatoreasca contribuabilul are obligatia de a declara venitul obtinut în maximum 10 zile de la data transferului, la organul fiscal competent, în vederea calcularii impozitului. Pentru înscrierea drepturilor dobândite în

baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de mostenitor sau, dupa caz, a hotarârilor judecatoresti si a altor documente în celelalte cazuri, registratorii de la birourile de carte funciara vor verifica îndeplinirea obligatiei de plata a impozitului prevazut la alin. (1) si (3) si, în cazul în care nu se va face dovada achitarii acestui impozit, vor respinge cererea de înscriere pâna la plata impozitului.

(la data 01-ian-2008 Art. 77¹, alin. (6) din titlul III, capitolul VIII¹ modificat de Art. I, punctul 28. din Ordonanta urgenta 106/2007)

(7) Impozitul stabilit în conditiile alin. (1) si (3) se distribuie astfel:

(la data 24-iun-2010 Art. 77¹, alin. (7) din titlul III, capitolul VIII¹ a fost reglementat de Ordinul 2104/2010)

a) o cota de 50% se face venit la bugetul consolidat;

b) o cota de 50% se face venit la bugetul unitatilor administrativ-teritoriale pe teritoriul carora se afla bunurile imobile ce au facut obiectul înstrainarii.

(la data 14-mai-2010 Art. 77¹, alin. (7) din titlul III, capitolul VIII¹ modificat de Art. I, punctul 6. din Legea 76/2010)

(8) Procedura de calculare, încasare si virare a impozitului perceput în conditiile alin. (1) si (3), precum si obligatiile declarative se vor stabili prin norme metodologice emise prin ordin comun al ministrului finantelor publice si ministrului justitiei, cu consultarea Uniunii Nationale a Notarilor Publici din România.

(la data 01-ian-2007 Art. 77¹ din titlul III, capitolul VIII¹ modificat de Art. I, punctul 55. din Legea 343/2006)

(la data 13-iul-2005 Art. 77² din titlul III, capitolul VIII¹ a fost reglementat de Ordinul 914/2005)