

Aspecte esențiale cu privire la plata onorariului notarial, a taxelor de intabulare și a impozitului din transferul proprietății imobiliare prevăzut de Codul Fiscal în ceea ce privește aplicabilitatea Legii nr.77/2016 și persoana obligată la plata acestora.

Legea nr. 77/2016 stabilește că toate costurile notariale, și după caz, ale executorului judecătoresc sau ale avocatului se suportă de către debitor.

Pornind de la acest text, rezultă că onorariul notarului va fi suportat de către consumator.

Pentru calculul onorariului perceput de notar se vor avea în vedere dispozițiile Ordinului 46/C/2011 pentru aprobarea Normelor privind tarifele de onorarii pentru servicii prestate de notarii publici.

Se vor avea în vedere dispozițiile art. 13 alin. 3 din Ordinul nr. 46/C/2011 potrivit cărora **„(3) Pentru autentificarea contractului de novație, de delegație, de compensare, de subrogație, de cesiune de creanță și remitere de datorie, onorariul se calculează potrivit anexei nr. 2 pct. IV.”**

Conform anexei nr. 2 pct. IV **„IV. Pentru autentificarea contractelor de novație, de delegație, de compensare, de subrogație, de cesiune de creanță, altele decât cele care se încadrează la anexa nr. 1 pct. 11, precum și de remitere de datorie, onorariul se calculează prin aplicarea procentului de 0,3% la valoarea creanțelor, dar nu mai puțin de 150 lei.”**

Contractul de dare în plată poate fi caracterizat ca fiind o novație, astfel cum este definită de dispozițiile art. 1609 NCC întrucât prin darea în plată a imobilului se înlocuiește obligația de plată a ratei cu obligația de transfer a dreptului de proprietate, implicit obligația de a preda posesia bunului și se sting obligațiile inițiale.

Cu titlu de exemplu:

- pentru o creanță în quantum de 45.000 euro se va achita un onorariu notarial în quantum de 135 euro, aproximativ 594 lei.
- pentru o creanță în quantum de 250.000 euro se va achita un onorariu notarial în quantum de 750 euro, aproximativ 3300 lei.

În privința taxelor de intabulare, întrucât textul nu distinge cu privire la acestea, se vor aplica regulile de drept comun, respectiv acestea se vor achita de către cumpărător, în cazul de față Banca.

În ceea ce privește impozitul din transferul proprietății imobiliare, întrucât Legea nr. 77/2016 nu face nicio mențiune, se vor aplica dispozițiile art. 111¹ din Noul Cod Fiscal.

¹ „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:

1. (i)

3% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;

2. (ii)

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:

1. (i)

2% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv;

2. (ii)

peste 200.000 lei, 4.000 lei + 1% calculat la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv.

(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.

(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 succesoriale în termenul prevăzut mai sus, moștenitorii datorează un impozit de 1% calculat la valoarea masei succesoriale.

(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 respectiva tranzacție.

(5) Camerele notarilor publici actualizează cel puțin o dată pe an studiile de piață care trebuie să conțină informații privind valorile minime consemnate pe piața 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, impozitul 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 impozitului.

În cazul transferului prin executare silită impozitul 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;

Aceste dispoziții legale stabilesc plata impozitului în sarcina contribuabilului, fără a se face vreo distincție între cumpărător sau vânzător.

Calitatea de contribuabil o au persoanele fizice și juridice care realizează venituri și tranzacționează bunuri sau valori în raport de care datorează conform legii, impozite, taxe și contribuții.

Or, în cazul de față, cel care efectuează darea în plată nu realizează un venit. Actul prin care se are loc transferul dreptului de proprietate nu conține un preț al imobilului, sens în care, obligația notarului de a calcula și încasa impozitul prevăzut de dispozițiile art. 111 alin.1, obligație prevăzută la art. 111 alin.6, nu poate fi reținută. Chiar dacă, din Normele metodologice de aplicare a art. 111 din Codul fiscal pare a rezulta că acest impozit se calculează și încasează de notar chiar și în cazul dării în plată, concluzia nu poate fi alta, întrucât un act normativ de forță juridică inferioară (norma metodologică) nu poate contrazice sau completa un act normativ de o forță juridică superioară (lege).

Așadar, în ipoteza reglementată de Legea nr. 77/2016 nu își găsesc aplicabilitatea dispozițiile art. 111 din Noul Cod Fiscal, întrucât transferul dreptului de proprietate nu se face în schimbul unui preț, ci pentru a se stinge creanțele debitorului existente în evidența proprie a Băncii.

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 impozitului 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.