



CUM SE IMPOZITEAZA IMOBILELE DATE IN PLATA – La cererea notarilor, Ministerul Finantelor a lamurit problema taxarii bunurilor ca urmare a stingerii creditelor bancare conform Legii nr. 77/2016: „Se impoziteaza la valoarea declarata in actul de dare in plata”. Consiliul UNNPR va analiza daca se impune formularea unor propuneri ministrului Justitiei cu privire la reglementarea modului de calcul al onorariului pentru actele incheiate la darea in plata (Document)

Scris de A.P. | Data: 18.05.2016 13:59



Ministerul Finantelor Publice a comunicat Uniunii Nationale a Notarilor Publici din Romania, la solicitarea UNNPR, faptul ca bunurile date in plata in vederea stingerii obligatiilor asumate prin credite sunt supuse impozitarii prevazute de art. 111 din Codul fiscal, iar impozitul se va stabili la valoarea declarata de parti in actul de dare in plata, respectiv la valoarea creditului cu tot cu accesorii, fara costuri suplimentare. Raspunsul Ministerului Finantelor a fost facut public miercuri, 18 noiembrie 2016, de UNNPR, prin intermediul unui comunicat de presa.

In acest context, Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania, condusa de **Dumitru Viorel Manescu (foto)**, a facut si unele precizari privind onorariile ce urmeaza a fi stabilite de notarii publici la autentificarea actelor avand ca obiect transferul imobilelor intrate sub incidenta Legii nr. 77/2016 privind darea in plata a unor bunuri imobile in vederea stingerii obligatiilor asumate prin credite.

Iata comunicatul UNNPR:

„Referitor la discutiile aparute in spatiul public cu privire la aplicarea de catre notarii publici a Legii nr. 77/2016 privind darea in plata a unor bunuri imobile in vederea stingerii obligatiilor asumate prin credite, Uniunea Nationala a Notarilor Publici din Romania face urmatoarele precizari:

*Ministerul Finantelor Publice, prin adresa anexata, a comunicat UNNPR faptul ca aceste acte **sunt supuse impozitarii prevazute de art. 111 din Codul fiscal, iar impozitul se va stabili la valoarea declarata de parti in actul de dare in plata, respectiv la valoarea creditului cu tot cu accesorii, fara costuri suplimentare**, potrivit exemplului de calcul al MFP prevazut in adresa mentionata.*

*Cu privire la onorariile ce urmeaza a fi stabilite de notarii publici, precizam ca Ordinul Ministrului Justitiei nr. 46/C/2011 pentru aprobarea normelor privind tarifele de onorarii pentru serviciile prestate de notarii publici nu reglementeaza onorariile pentru autentificarea actelor de dare in plata prevazute de Legea nr. 77/2016, motiv pentru care **Consiliul Uniunii se va intruni joi, 26 mai 2016, pentru a analiza daca se impune formularea unor propuneri Ministrului Justitiei, cu privire la reglementarea modului de calcul al onorariului pentru aceasta categorie de acte**”.*

Prezentam in continuare raspunsul Ministerului Finantelor adresat UNNPR:

„Referitor la adresa dumneavoastra nr. 3052/11.02.2016 prin care ne solicitati informatii cu privire la tratamentul fiscal aplicabil transmiterii bunurilor imobile ca urmare a stingerii creditelor bancare prin darea in plata conform prevederilor Legii nr. 77/2016 privind darea in plata a unor bunuri imobile in vederea stingerii obligatiilor asumate prin credite, va comunicam urmatoarele:

Potrivit prevederilor art. 3 din legea sus-mentionata, 'consumatorul are dreptul **de a i se stinge datoriile izvorate din contractele de credit cu tot cu accesorii, fara costuri suplimentare**, prin darea in plata a imobilului ipotecat in favoarea creditorului, daca in termenul prevazut la art. 5 alin. (3) partile contractului de credit nu ajung la un alt acord'.

Prin urmare, darea in plata are ca efect stingerea datoriei intocmai ca si plata.

Astfel, **darea in plata a unui bun imobil** este considerata, din punct de vedere fiscal, un transfer al dreptului de proprietate imobiliara din patrimoniul personal si se impoziteaza in conformitate cu prevederile art. 111 din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, **la valoarea declarata in actul de dare in plata.**

Pentru claritate, consideram urmatorul exemplu:

Debitul pentru care se face darea in plata este de 500.000 lei, imobil dobandit in anul 2008 (mai mult de 3 ani). Prin debit intelegem, conform reglementarilor Legii nr. 77/2016, datoriile izvorate din contractele de credit cu tot cu accesorii, fara costuri suplimentare.

Valoarea minima a imobilului stabilita prin studiul de piata elaborat de Camerele notarilor publici este de 900.000 lei.

Impozitul datorat este de 7.000 lei si se stabileste astfel:

$$4.000 \text{ lei} + 1\% \times (500.000 \text{ lei} - 200.000 \text{ lei}) = 4.000 \text{ lei} + 3.000 \text{ lei} = 7.000 \text{ lei}$$

In acest caz, in conformitate cu dispozitiile pct. 33 alin. (1) lit. a) teza a doua din HG nr. 1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal dat in aplicarea art. 111 din Codul fiscal, **contribuabilul care are obligatia platii impozitului este transmitatorul bunului, respectiv debitorul.**

Totodata, mentionam ca atat Legea nr. 77/2016 privind darea in plata a unor bunuri imobile in vederea stingerii obligatiilor asumate prin credite, cat si Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal cu modificarile si completarile ulterioare **nu cuprind exceptii de la plata impozitului pe venitul din transferul bunurilor imobile din patrimoniul personal in cazul stingerii unor debite prin darea in plata.**

Cu deosebita consideratie,

Gabriel Biris, Secretar de Stat'.

[*Cititi aici integral comunicatul UNNPR si raspunsul Ministerului Finantelor](#)