



# MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE

Directia generala de legislatie Cod  
fiscal si reglementari vamale

TVA antrun rub.

921475/3.10.2014

*A. M. Luca*

*F. Luca*  
03.10.2014

*Dec. de intrare*  
*[Signature]*  
03.10.2014

Către : ANAF – Directia generala de solutionare a contestatiilor  
Ref. : tranzactii imobiliare persoane fizice  
Data : 02 octombrie 2014  
De la : Bogdan Iulian HUȚUCĂ – director general  
Mariana VIZOLI – director general adjunct  
Nr. înregistrare : 671070

Urmare adresei dvs. nr. 920272/920831/2014, inregistrate la Directia generala legislatie Cod fiscal si reglementari vamale sub nr. 671070/2014, va comunicam urmatoarele:

## I. Cadrul legal:

La redactarea prezentei opinii au fost avute in vedere urmatoarele acte normative:

- *Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal, cu modificarile si completarile ulterioare, in vigoare la data operatiunilor, denumita in continuare Codul fiscal;*

- *Normele metodologice de aplicare a Titlului VI din Legea nr. 571/2003 privind Codul fiscal aprobate prin Hotararea Guvernului nr. 44/2004, cu modificarile si completarile ulterioare, in vigoare la data operatiunilor, denumite in continuare norme.*

## II. Prezentarea situatiei de fapt:

Impotriva constatarilor organelor de control o persoana fizica reconsiderata drept persoana impozabila din perspectiva TVA ca urmare a unor tranzactii cu terenuri construibile efectuate in perioada 2005 – 2009, a depus contestatie, motivand ca livrarile efectuate erau de terenuri care au fost folosite in scop personal. In acest sens contestatarul probeaza cu declaratii notariale prin care se mentioneaza ca terenurile au fost utilizate in exclusivitate pentru culturi agricole si contracte de arendare.

Fata de cele descrise se solicita precizari cu privire la incidenta in situatia mai sus descrisa a prevederilor art. 127 alin. (2) din Codul fiscal si

pct. 2 alin. (1) din norme, respectiv dacă în circumstanțele date terenurile pot fi calificate drept "bunuri folosite în scopuri personale".

### **III. Tratatamentul fiscal:**

Din punct de vedere al taxei pe valoarea adăugată sunt **operatiuni impozabile** în România cele care îndeplinesc, **cumulativ**, anumite condiții reglementate de art. 126 alin. (1) din Codul fiscal în vigoare la data operațiilor, între care menționăm:

- **operațiunea să fie realizată de o persoană impozabilă, astfel cum aceasta este definită la art. 127 alin. (1);**
- și, respectiv,
- **operațiunea să rezulte din una dintre activitățile economice prevăzute la art. 127 alin. (2).**

În înțelesul art. 127 alin. (1) din Codul fiscal în vigoare la data operațiilor, este considerată **persoană impozabilă** orice persoană **care desfășoară, de o manieră independentă și indiferent de loc, activități economice** de natura celor prevăzute la alin. (2), oricare ar fi scopul sau rezultatul acestei activități.

Potrivit alin. (2) al art. 127 sus menționat, activitățile economice cuprind activitățile producătorilor, comercianților sau prestatorilor de servicii, inclusiv activitățile extractive, agricole și activitățile profesiilor libere sau asimilate acestora. De asemenea, constituie activitate economică exploatarea bunurilor corporale sau necorporale în scopul obținerii de venituri cu caracter de continuitate.

Referitor la noțiunea de continuitate, la pct. 2 alin. (1) din Normele în vigoare până la data de 31 decembrie 2006, respectiv pct. 3 alin. (1) din normele în vigoare în perioada 2007 – 2009, se precizează că **nu are caracter de continuitate, în sensul art. 127 alin. (2) din Codul fiscal, obținerea de venituri de către persoanele fizice din vânzarea locuințelor proprietate personală sau a altor bunuri care sunt folosite de către acestea pentru scopuri personale.**

Cu privire la calificarea, în speță, a vânzării efectuate de persoană fizică în categoria vânzării de "bunuri folosite în scopuri personale" în contextul informațiilor prezentate în adresa suntem de acord cu opinia dvs. potrivit căreia arendarea terenurilor nu poate fi calificată drept utilizare personală, aceasta din urmă sintagma referindu-se exclusiv la situațiile în care beneficiarii rezultatelor obținute din operațiunile efectuate în legătură cu bunurile imobile sunt chiar proprietarii acestora sau familiile lor. În speță arendarea terenurilor nu poate fi calificată drept utilizare în scop personal.

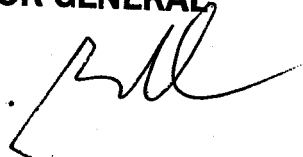
arenda reprezentand in fapt cedarea dreptului de exploatare a unor bunuri agricole, pe o durata determinata, in schimbul unui pret, aspect care confirma folosinta in alte scopuri decat cele personale a terenurilor dar si scopul economic al acestei operatiuni respectiv obtinerea de venituri cu caracter de continuitate.

In subsidiar mentionam de asemenea ca, o incadrare corecta a operatiunilor poate fi realizata numai de catre organul fiscal, care in virtutea prevederilor art. 6 din Codul de procedura fiscala, este in masura sa aprecieze, in limitele atributiilor si competentelor ce ii revin, relevanta starilor de fapt fiscale si sa adopte solutia admisa de lege, intemeiata pe constatari complete asupra tuturor imprejurarilor edificatoare in cauza.

De asemenea, in virtutea rolului sau activ, organul fiscal este indreptatit, conform art. 7 din actul normativ mai sus invocat, sa examineze, din oficiu, starea de fapt, sa obtina si sa utilizeze toate informatiile si documentele necesare pentru determinarea corecta a situatiei fiscale a contribuabilului. In analiza efectuata organul fiscal va identifica si va avea in vedere toate circumstantele edificatoare ale fiecarui caz.

**Bogdan Iulian HUTUCA**

**DIRECTOR GENERAL**



**Mariana VIZOLI**

**DIRECTOR GENERAL ADJUNCT**

