



MINISTERUL FINANTELOR



Direcția Generală Regională
 a Finanțelor Publice - Galați

Agenția Națională de Administrare Fiscală
 Direcția Generală Regională a Finanțelor
 Publice Galați

Administrația Județeană a Finanțelor Publice Vrancea

08.02.2023

Aplicarea impozitului suplimentar în cazul vânzărilor de terenuri

În Monitorul Oficial nr. 93/02.02.2023 a fost publicat Ordinul comun MADR/MF nr. 396/2022 / 883/2023 pentru aprobarea Procedurii privind calculul, încasarea și plata impozitului, precum și obligațiile declarative stabilite în condițiile art. 4² din Legea nr. 17/2014 privind unele măsuri de reglementare a vânzării terenurilor agricole situate în extravilan și de modificare a Legii nr. 268/2001 privind privatizarea societăților ce dețin în administrare terenuri proprietate publică și privată a statului cu destinație agricolă și înființarea Agenției Domeniilor Statului

NOTĂ: Conform art. 4² din Legea nr. 17/2014:

"-alin.(1): Terenurile agricole situate în extravilan se pot înstrăina, prin vânzare, înainte de împlinirea a 8 ani de la cumpărare, cu obligația plății de către vânzători a unui impozit în cotă de 80% aplicată asupra diferenței pozitive dintre valoarea terenurilor agricole de la data vânzării și cea de la data cumpărării, determinată potrivit valorii orientative stabilită prin expertiza întocmită de camera notarilor publici sau a valorii minime stabilită prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici, după caz, din respectiva perioadă.

-alin.(2): În cazul înstrăinării, prin vânzare, a pachetului de control al persoanelor juridice care au în proprietate unul sau mai multe terenuri agricole situate în extravilan și care reprezintă mai mult de 25% din activele prevăzute la alin. (5) pct. 1 și în măsura în care înstrăinarea are loc înainte de împlinirea a 8 ani de la dobândirea oricăruia dintre aceste terenuri, persoana fizică și/sau juridică care înstrăinează are obligația de a plăti un impozit în cotă de 80% aplicată asupra diferenței pozitive dintre valoarea terenurilor existentă la momentul înstrăinării pachetului de control și cea de la momentul dobândirii terenurilor, determinată potrivit valorii orientative stabilită prin expertiza întocmită de camera notarilor publici sau a valorii minime stabilită prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici, după caz, din respectiva perioadă.

În situația în care persoana juridică are în proprietate mai multe terenuri agricole situate în extravilan, cota de 80% se aplică asupra valorii totale calculate prin însumarea diferențelor pozitive aferente terenurilor dobândite cu cel mult 8 ani înainte de înstrăinarea pachetului de control, fără a lua în calcul diferențele negative, diferențe determinate potrivit prezentului alineat".

Impozitul stabilit la art. 4² alin. (1) din lege se calculează și se încasează de notarul public înainte de autentificarea actului notarial de vânzare a terenului agricol situat în extravilan și se declară de către notarii publici integral ca venit la bugetul de stat, lunar, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost încasat, conform legii.

Declararea impozitului se face prin completarea și depunerea formularului 100 "Declarație privind obligațiile de plată la bugetul de stat", în care se evidențiază, în mod distinct, impozitul încasat în condițiile art. 4² alin. (1) din lege.

Formularul se depune la organul fiscal central competent de către notarii publici, împreună cu "Borderoul privind distribuirea către unitățile administrativ-teritoriale a sumei de", reprezentând impozit suplimentar din vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan aferent lunii", al cărui model este prevăzut în anexa nr. 1 la prezenta procedură.

Impozitul poate fi plătit de către contribuabil fie la sediul biroului notarului public, în numerar sau prin intermediul unui terminal POS, fie prin virament bancar, în contul biroului notarial.

Modelul chitanțelor ce vor fi utilizate de către notarii publici la încasarea impozitului în numerar se va stabili și se va tipări de Uniunea Națională a Notarilor Publici din România. În cazul plății impozitului prin virament bancar, dovada achitării se face conform art. 1.504 din Legea nr. 287/2009 privind Codul civil, republicată, cu modificările și completările ulterioare.

Documentul de plată a impozitului de către contribuabil se va menționa în încheierea de autentificare.

În aplicarea art. 4² din lege nu se percepe impozit în cazul înstrăinării prin vânzare a terenurilor agricole situate în extravilan dobândite prin moștenire, partaj sau alte acte juridice de dobândire, cu excepția contractului de vânzare.

Restituirea impozitului reținut din transferul prin vânzare al terenurilor agricole situate în extravilan, datorat în conformitate cu prevederile art. 4² din lege, încasat de către biroul notarial și virat la bugetul de stat, aferent unor tranzacții desființate ulterior achitării impozitului, se face la cererea contribuabilului de către organul fiscal competent în a cărei rază teritorială își are domiciliul acesta, aplicându-se în mod corespunzător prevederile OMEF nr. 3.384/2008 pentru aprobarea Procedurii de restituire a sumelor reprezentând impozit pe veniturile din transferul proprietăților imobiliare din patrimoniul personal, virate la bugetul de stat, atât în cazul persoanelor fizice, cât și în cazul persoanelor juridice.

În vederea înstrăinării, prin vânzare, a pachetului de control al persoanelor juridice, în condițiile prevăzute la art. 4² alin. (2) din lege, persoana fizică și/sau juridică care înstrăinează are obligația de a plăti un impozit în cotă de 80% aplicată asupra diferenței pozitive dintre valoarea terenurilor existentă la momentul înstrăinării pachetului de control și cea de la momentul dobândirii terenurilor, determinată potrivit valorii orientative stabilite prin expertiza întocmită de camera notarilor publici sau valorii minime stabilite prin studiul de piață realizat de către camerele notarilor publici, după caz, din respectiva perioadă.

Impozitul se aplică asupra valorii totale calculate prin însumarea diferențelor pozitive aferente terenurilor dobândite cu cel mult 8 ani înainte de înstrăinarea pachetului de control, fără a lua în calcul diferențele negative, în situația în care persoana juridică are în proprietate mai multe terenuri agricole situate în extravilan.

Contribuabilul are obligația de a declara venitul obținut în maximum 10 zile de la data transferului, la organul fiscal central competent, în temeiul actului juridic prin care are loc înstrăinarea, prin vânzare, a pachetului de control al persoanei juridice, prin completarea și depunerea declarației ale cărei model și conținut se aprobă prin ordin al președintelui ANAF.

Contribuabilul are obligația plății impozitului în termen de 60 de zile de la data comunicării deciziei de impunere ale cărei model și conținut se aprobă prin ordin al președintelui ANAF.

În cazul în care transferul dreptului de proprietate pentru situațiile prevăzute la art. 4² alin. (1) și (2) din lege se realizează prin hotărâre judecătorească, instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești rămase definitive comunică organului fiscal central din raza de competență teritorială a instanței hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive a hotărârii judecătorești.

Organul fiscal central din raza de competență teritorială a instanței transmite hotărârea și documentația aferentă, în termen de 5 zile de la primirea acestora, la organul fiscal central competent pentru stabilirea impozitului datorat.

În termen de 60 de zile de la primirea documentației, organul fiscal central competent stabilește impozitul datorat în condițiile art. 4² din lege, prin emiterea deciziei de impunere ale cărei model și conținut se aprobă prin ordin al președintelui ANAF.

În situația în care organele fiscale centrale competente nu stabilesc impozitul în condițiile prevăzute la art. 4² alin. (9) din lege, la expirarea termenului de 60 de zile, contribuabilii pot solicita organelor fiscale centrale competente calculul impozitului și emiterea deciziei de impunere, prin completarea și depunerea unei cereri și a documentelor justificative. Modelul și conținutul cererii se aprobă prin ordin al președintelui ANAF.

În cazul în care, la primirea documentației transmise de instanțele judecătorești, se constată diferențe care conduc la modificarea bazei de impunere, organul fiscal emite o decizie de impunere, conform procedurii legale.

Impozitul prevăzut la art. 4² alin. (1) din lege se plătește de notar până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a fost încasat, în contul de venituri ale bugetului de stat 20.A.12.18.00 "Veniturile bugetului de stat - Impozitul suplimentar din vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan", deschis la unitățile Trezoreriei Statului din cadrul organelor fiscale în a căror rază teritorială sunt luate în evidența fiscală birourile notarilor publici.

În cazul birourilor notarilor publici care sunt luate în evidența fiscală în județul Ilfov, plata se efectuează în contul de venituri ale bugetului de stat 20.A.12.18.00 "Veniturile bugetului de stat - Impozitul suplimentar din vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan", care se deschide la Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publică a Județului Ilfov.

Contul 20.A.12.18.00 "Veniturile bugetului de stat - Impozitul suplimentar din vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan" se deschide la unitățile Trezoreriei Statului, pe codul de identificare fiscală al biroului notarului public.

Codurile IBAN aferente contului 20.A.12.18.00 "Veniturile bugetului de stat - Impozitul suplimentar din vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan" sunt publicate pe website-ul Agenției Naționale de Administrare Fiscală la adresa de internet www.anaf.ro.

Unitățile Trezoreriei Statului transmit organelor fiscale centrale competente zilnic, în sistem informatic, încasările din contul 20.A.12.18.00 "Veniturile bugetului de stat - Impozitul suplimentar din vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan".

Stingerea obligațiilor fiscale declarate de notarii publici prin formularul 100 "Declarație privind obligațiile de plată la bugetul de stat" se realizează luându-se în considerare sumele achitate de către aceștia în contul de venituri ale bugetului de stat 20.A.12.18.00 "Veniturile bugetului de stat - Impozitul suplimentar din vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan".

După prelucrarea în sistem centralizat a datelor și informațiilor din "Borderoul privind distribuția către unitățile administrativ-teritoriale a sumei de", reprezentând impozit suplimentar din vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan aferent lunii", depus de notarii publici și după verificarea încasării efective a sumelor declarate cu titlu de impozit suplimentar din vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan, compartimentul cu atribuții de evidență pe plătitori din cadrul organului fiscal central competent întocmește "Situția centralizată a sumelor reprezentând impozit suplimentar stabilit în cazul vânzării terenurilor agricole situate în extravilan care urmează a fi virate unităților administrativ-teritoriale în contul 21.A.12.18.00 «Veniturile bugetului local - Impozitul suplimentar din vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan»", al cărei model este prevăzut în anexa nr. 2 la prezenta procedură, și o transmit, cel târziu în a 5-a zi lucrătoare a lunii următoare încasării, unității Trezoreriei Statului la care sunt arondate.

Situția centralizată întocmită și transmisă unității Trezoreriei Statului, cuprinde numai sumele declarate de notarii publici și achitate integral până la această dată.

Sumele declarate și neachitate integral până la data întocmirii situației centralizate pot fi comunicate unității Trezoreriei Statului, în vederea distribuirii către fiecare unitate administrativ-teritorială destinatară, după achitarea lor integrală, urmând a fi cuprinse în situația centralizată imediat următoare.

Cel târziu în prima zi lucrătoare de la primirea de la organele fiscale a situației centralizate prevăzute la alin. (6) al art.6, unitățile Trezoreriei Statului procedează la întocmirea ordinelor de plată pentru Trezoreria Statului (OPT) prin care virează suma convenită fiecărei unități administrativ-teritoriale în contul de venituri ale bugetului local 21.A.12.18.00 "Veniturile bugetului local - Impozitul suplimentar din vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan", deschis la unitățile Trezoreriei Statului, inclusiv Activitatea de Trezorerie și Contabilitate Publică a Municipiului București, pe codul de identificare fiscală al unităților administrativ-teritoriale.

Plata impozitului suplimentar din vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan către unitățile administrativ-teritoriale se efectuează de către unitățile Trezoreriei Statului din contul de venituri ale bugetului de stat 20.A.12.18.00 "Veniturile bugetului de stat - Impozitul suplimentar din vânzarea terenurilor agricole situate în extravilan", codificat cu codurile de identificare fiscală atribuite unităților administrativ-teritoriale beneficiare.

Codurile de identificare fiscală ale unităților administrativ-teritoriale se publică pe website-ul Ministerului Finanțelor, la adresa de internet www.mfinante.gov.ro.

În cazul situațiilor prevăzute la art. 4² alin. (8) și (9) din lege, plata impozitului suplimentar stabilit prin decizie de impunere emisă de organul fiscal central competent se efectuează în contul prevăzut la alin. (1) al art.6.

Decizia de impunere împreună cu borderoul al cărui model este prevăzut în anexa nr. 1 la prezenta procedură, întocmite de compartimentul cu atribuții de gestiune a declarațiilor fiscale persoane fizice/juridice din cadrul organului fiscal central competent, se transmit, până cel târziu la finele lunii în care au fost emise, compartimentului cu atribuții de evidență pe plătitori. Borderoul se semnează de șeful compartimentului cu atribuții de gestiune a declarațiilor fiscale persoane fizice/juridice din cadrul organului fiscal central competent.

După luarea în evidență a debitului instituit prin decizie de impunere și stingerea integrală a acestuia, compartimentul cu atribuții de evidență pe plătitori preia și datele referitoare la acest tip de operațiuni în situația centralizată prevăzută la alin. (6) al art.6.

Bdul Independenței nr. 24, Focșani

Tel : +40 237.236.600

Fax : +40 236.21.72.66

e-mail :

ajfp.vrancea@anaf.ro