Cum se calculeaza impozitele la vanzarea de imobile sau terenuri

La transferul dreptului de proprietate si al dezmembramintelor acestuia, prin acte juridice intre vii asupra constructiilor de orice fel si a terenurilor aferente acestora, precum si asupra terenurilor de orice fel fara constructii, contribuabilii datoreaza un impozit.

Calcularea impozitului in cazul transferului dreptului de proprietate si al dezmembramintelor acestora (dreptul de *uz, uzufruct, servitute, abitatie si superficie*) se face, potrivit articolul 77^1 alin. (1) din Codul fiscal, dupa cum urmeaza:

a) pentru constructiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum si pentru terenurile de orice fel fara constructii, dobandite intr-un termen de *pana la 3 ani inclusiv*:

- 3% pana 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), dobandite la o data *mai mare de 3 ani*:

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

Cand nu se datoreaza impozitul pentru veniturile realizate din transferul

proprietatilor imobiliare?

Exista *doua situatii in care impozitul aferent veniturilor din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal* ***nu*** *se datoreaza*, mai exact:

- la dobandirea dreptului de proprietate asupra terenurilor si constructiilor de orice fel, prin reconstituirea dreptului de proprietate in temeiul legilor speciale;
- la dobandirea dreptului de proprietate cu titlul de donatie intre rude si afini pana la gradul al III-lea inclusiv, precum si intre soti.

Totodata, impozitul mentionat la art.77[1] alin. (1) din Codul fiscal **nu se datoreaza** pentru transmisiunea dreptului de proprietate si a dezmembramintelor acestuia cu titlul de mostenire *daca succesiunea este dezbatuta si finalizata in termen de doi ani de la data decesului autorului succesiunii*. Prevederile din Codul fiscal mai stabilesc la alin. (3) al aceluiasi articol ca in cazul nefinalizarii procedurii succesorale in termenul de doi ani prevazut mai sus, mostenitorii datoreaza un impozit de 1% calculat la valoarea masei succesorale.

Cine calculeaza si incaseaza impozitul pe veniturile realizate din transferul proprietatilor imobiliare din patrimoniul personal?

Impozitul se va calcula si se va incasa de notarul public inainte de autentificarea actului sau, dupa caz, intocmirea incheierii de finalizare a succesiunii. Impozitul calculat si incasat se vireaza pana la data de 25 inclusiv a lunii urmatoare celei in care a fost retinut.

In cazul in care transferul dreptului de proprietate sau al

dezmembramintelor acestuia se realizeaza prin hotarare judecatoreasca sau prin alta procedura, impozitul se calculeaza si se incaseaza de catre organul fiscal competent. Instantele judecatoresti care pronunta hotarari judecatoresti definitive si irevocabile comunica organului fiscal competent hotararea si documentatia aferenta in termen de 30 de zile de la data ramanerii definitive si irevocabile a hotararii.

Pentru alte proceduri decat cea notariala sau judecatoreasca, contribuabilul are obligatia de a declara venitul obtinut in maximum 10 zile de la data transferului, la organul fiscal competent, in vederea calcularii impozitului.

Important: Impozitul stabilit se vireaza si se retine integral la bugetul de stat.

Sursa: avocatnet.ro

Sursa foto: blog.fideliacasa.ro