



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 18951 din 12.07.2017

Nesecret ex. _____

PROIECT DE HOTĂRÂRE

privind condițiile încheierii în formă autentică a contractelor de dare în plată având ca obiect stingerea integrală a creanțelor garantate și stingerea parțială a creanțelor bugetare pe care le are Municipiul Câmpia Turzii împotriva S.C. INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A.

pentru ședința Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii din luna iulie 2017

Primarul Municipiului Câmpia Turzii,

Luând în discuție:

- Cererea formulată de S.C. INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A. înregistrată la instituția noastră sub nr.12644 din 9.05.2017;
- Adresa D.G.R.F.P. Cluj Napoca nr.CJR-REG 12315/15.09.2016;
- Adresa M.F.P. nr. 711846 din 31.03.2017;
- Adresa A.N.A.F. nr. 25005 din 25.04.2017;

Având în vedere prevederile:

- art.95 alin.(6) lit. E din Legea nr.85/2006 privind procedura insolvenței;
- art.1492 din Codul Civil;
- Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal, cu modificările și completările ulterioare;

În conformitate cu prevederile Regulamentului de organizare și funcționare a Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii;

Fiind îndeplinite prevederile articolelor 44 și 45 din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

În temeiul dispozițiilor art.36, art.45 alin.(6), precum și art.115 alin.(1) lit.b) din Legea nr. 215/2001 privind administrația publică locală, republicată, cu modificările și completările ulterioare;

PROPUN:

Art.1 – Se ia act de cererea formulată de S.C. INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A., înregistrată sub nr.12644 din 9.05.2017.

Art.2 – Se aprobă / se resping condițiile încheierii în formă autentică a contractelor de dare în plată având ca obiect stingerea integrală a creanțelor garantate și stingerea parțială a creanțelor bugetare pe care le are Municipiul Câmpia Turzii împotriva S.C. INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A., astfel cum sunt prevăzute în cererea înregistrată sub nr.12644 din 9.05.2017.

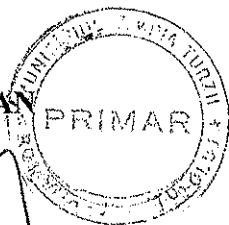
Art.3 – Se aprobă încheierea în formă autentică a contractelor de dare în plată având ca obiect stingerea integrală a creanțelor garantate și stingerea parțială a creanțelor bugetare pe care le are Municipiul Câmpia Turzii împotriva S.C. INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A. în condițiile prevăzute în contractele de dare în plată încheiate sub semnătură privată / în condițiile prevăzute în cererea înregistrată sub nr.12644 din 9.05.2017.

Art.4 – Prezenta hotărâre are un caracter individual.

Art.5 – Comunicarea prezentei hotărâri se face prin grija Serviciului Juridic.

INIȚIATOR
PRIMAR

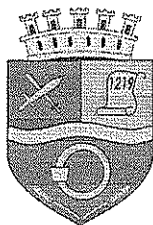
Dorin Nicolae LOJIGAN



AVIZAT

SECRETAR

Nicolae STEFAN



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 18950 din 12.07.2017

EXPUNERE DE MOTIVE

pentru inițierea Proiectului de hotărâre privind condițiile încheierii în formă autentică a contractelor de dare în plată având ca obiect stingerea integrală a creanțelor garantate și stingerea parțială a creanțelor bugetare pe care le are MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII împotriva SC INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A.

Primarul Municipiului Câmpia Turzii;

Văzând:

- dispozițiile art.95 alin.(6) lit E din Legea nr.85/2006 și art.1492 din Codul Civil, cu privire la darea în plată;

- Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal;

- Necesitatea recuperării creanțelor bugetului local în condiții cât mai avantajoase;

- Reorganizarea societății INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A. potrivit procedurii insolvenței prevăzută de Legea nr.85/2006, cu modificările și completările ulterioare, în dosarul numărul 356/1285/2013;

- Adresa evaluatorului APWIN SRL referitor la valorile imobilelor cuprinse în Raportul de evaluare a bunurilor debitoarei, depus la dosarul de insolvență al debitorului INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII SA (356/1285/2013);

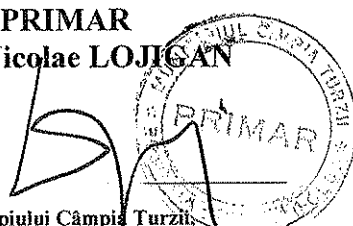
- H.C.L nr. 72/20.06.2014 privind aprobarea stingerii creanței garantate și stingerea parțială a creanțelor bugetare pe care le are Municipiul Câmpia Turzii împotriva societății Industria Sârmei S.A., prin darea în plată;

- Contractele de dare în plată și stingerea parțială a creanțelor Municipiului Câmpia Turzii prin transferul în proprietate a Bazei Sportive (Stadion) - Câmpia Turzii, situată în str. Aurel Vlaicu nr.39, înscris în CF nr.51573, Câmpia Turzii, a Casei de oaspeți, situată în Municipiul Câmpia Turzii, str.1 Decembrie 1918, nr.1, înscris în CF 50531-C1-U5 și a imobilului-teren situat în Municipiul Câmpia Turzii, str. Laminoriștilor, nr.145, înscris în CF nr. 52435, Câmpia Turzii;

- Condițiile societății INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A. privind încheierea contractului de dare în plată în formă autentică cuprinse în solicitarea înregistrată sub nr. 12644/09.05.2017, adresată Primăriei și Consiliului local al Municipiului Câmpia Turzii.

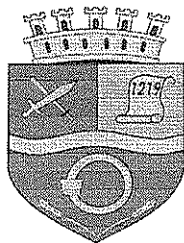
Am inițiat și propun spre dezbateră și adoptare de către Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii a prezentului Proiect de hotărâre, în ședința ordinara din luna iulie 2017.

PRIMAR
Dorin Nicolae LOJIGAN



Primăria Municipiului Câmpia Turzii

Operator de date cu caracter personal notificat cu nr. 16992/2010
Str. Laminoriștilor, nr. 2 Tel: (+40) 264 368 001; Fax (+40) 264 365 467
mail: primaria@campiaturzii.ro; www.campiaturzii.ro



ROMÂNIA
JUDEȚUL CLUJ
MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII
Nr. 18952 / 22.04.2017

Nesecret, ex. _____

RAPORT DE SPECIALITATE

REFERITOR LA

Proiectul de hotărâre privind condițiile încheierii în forma autentică a contractelor de dare în plată având ca obiect stingerea integrală a creanțelor garantate și stingerea parțială a creanțelor bugetare pe care le are MUNICIPIUL CÂMPIA TURZII împotriva SC INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A.

OBIECT:

Aprobarea tranzacțiilor de dare în plată în condițiile menționate de SC INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII SA în adresa nr. 108/08.05.2017, înregistrată la Primăria municipiului Campia Turzii sub nr. 12644/09.05.2017

AVÎND ÎN VEDERE:

- dispozițiile art.95 alin.(6) lit E din Legea nr.85/2006 și art.1492 din Codul Civil, cu privire la darea în plată;
- Legea nr.227/2015 privind Codul Fiscal;
- adresa societății INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A. nr. 108/08.05.2017 înregistrată la Primăria municipiului Campia Turzii sub nr. 12644/09.05.2017
- adresele transmise de către ANAF ca urmare a solicitărilor societății INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A
- Adresa evaluatorului APWIN SRL referitor la valorile imobilelor cuprinse în Raportul de evaluare a bunurilor debitoarei depus la dosarul de insolvență al debitorului INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII SA(356/1285/2013) ;

ȚINÎND CONT DE

- Necesitatea recuperării creanțelor bugetului local în condiții cât mai avantajoase.
- Reorganizarea societății INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A. potrivit procedurii insolvenței prevăzută de Legea nr.85/2006, cu modificările și completările ulterioare, în dosarul numărul 356/1285/2013.
- Stingerea creanțelor garantate și stingerea creanțelor bugetare prin darea în plată, modalitate prevăzută de art.95, alin.(6) lit E din Legea nr.85/2006 și art.1492 din Codul Civil.
- Încheierea unor contracte de dare în plată și stingerea parțială a creanțelor Municipiului Campia Turzii prin transferul în proprietate a Bazei Sportive (Stadion)- Campia Turzii, situată în strada Aurel Vlaicu nr.39 înscris în CF nr.51573 Campia Turzii, Casei de oaspeți, situată în municipiul Campia Turzii, str.1 Decembrie 1918, nr.1, înscris în CF 50531-C1-U5 și a imobilul teren situat în Municipiul Campia Turzii, strada Laminoriștilor, nr.145, înscris în CF nr. 52435 Campia Turzii.
- Actul adițional pentru modificarea contractul de dare în plată nr. 18981/27.06.2014, pentru diminuarea suprafeței de teren, consecutiv aplicându-se și corecțiile financiare.

In scopul edificarii referitor la bunurile date in plata, valoarea acestora si valoarea creantei stinse prin dare in plata, redam clauzele relevante din contractele de dare in plata:

Contractul de dare in plata nr. 18981/27.06.2014, modificat prin act aditional prevede:

Art. 1 Obiectul Contractului

„ Obiectul contractului il constituie stingerea partiala a creantei bugetare pe care Creditorul o are impotriva Debitorului prin dare in plata, respectiv transferul de la Debitor la Creditor a dreptului de proprietate si a posesiei asupra urmatoarelor bunuri imobile(in continuare „ bunuri,,),,

Casa de oaspeti, situata in mun. Campia Turzii, str. 1 Decembrie 1918, extras CF nr. 50531-C1-U5, valoare de piata conform Raport de evaluare depus la dosarul de insolventa al debitorului Industria Sarmei Campia Turzii SA (356/1285/2013)-258.748,02

Imobil-situat in mun. Campia Turzii, str. Laminoristilor nr. 145, nr. cadastral 53911-in suprafata de 10899 mp., valoare de piata conform Raport de evaluare depus la dosarul de insolventa al debitorului Industria Sarmei Campia Turzii SA (356/1285/2013)-196.562,196 lei.,,

Art. 2 Valoarea bunurilor transmise prin dare in plata

- pct. 2.1

„ Valoarea totala a bunurilor date in plata este de 455.310,21 lei.,,

.....

- pct. 2.3

„ Creanta bugetara pe care Creditorul o are impotriva Debitorului, in marime de 1.185.129,81 lei se diminueaza cu valoarea bunurilor indicata la pct.2.1.”

Contractul de dare in plata nr. 18982/27.06.2014 prevede:

Art. 1 Obiectul Contractului

„ Obiectul contractului il constituie stingerea creantei garantate pe care Creditorul Garantat I o are impotriva Debitorului prin dare in plata, respectiv transferul de la Debitor la Creditorul Garantat I a dreptului de proprietate si a posesiei asupra urmatoarelor bunuri imobile(in continuare „ bunuri,,),,

- Baza sportiva(Stadion)- Campia Turzii, str. Aurel Vlaicu nr.49 si nr. 39, extras CF nr. 51573 valoare de piata conform Raportului de evaluare depus la dosarul de insolventa al debitorului Industria Sarmei Campia Turzii SA (356/1285/2013)

Art. 2 Valoarea bunurilor transmise prin dare in plata

- pct. 2.1

„ Valoarea totala a bunurilor date in plata este de 1.671.065,19 lei.,,

.....

- pct. 2.3

„ Creanta garantata pe care Creditorul Garantat I o are impotriva Debitorului, in marime de 1.671.065 lei se stinge integral prin dare in plata astfel cum este prevazut in prezentul Contract”

Asa cum rezulta din cuprinsul clauzelor contractuale, partile au convenit atat cu privire la valoarea totala a bunurilor date in plata cat si cu privire la cuantumul final a creantelor stinse prin dare in plata.

In cuprinsul contractelor partile nu au facut nici un fel de mentiuni cu privire la TVA.

Cu acordul creditorului, debitorul se poate libera si daca executa alta prestatie (art. 1492 C. civ). Plata reprezinta executarea obiectului insusi al obligatiei, asa cum rezulta din art. 1469 C. civ.

Darea in plata este o modalitate de stingere a datoriilor care consta in acceptarea de catre creditor la propunerea debitorului de a primi o alta prestatie in locul celei la care debitorul este obligat, in speta de a transfera in locul datoriei banesti imobile, operatiune care produce aceleasi efecte, adica stinge obligatia impreuna cu toate accesoriile aferente.

Ca urmare, darea in plata opereaza ca o varianta a platii si conduce la o vanzare avand ca obiect imobile pentru care sunt aplicabile reglementarile specifice d.p.d.v. juridic, contabil, fiscal, etc.

Vanzarea terenului presupune incheierea unui contract in forma autentica si emiterea unei facturi, in situatia in care operatiunea va intra in sfera operatiunilor taxabile.

Din demersurile facute de parti la organele fiscale specializate, intemeiate pe prevederile legislatiei fiscale, rezulta faptul ca aceasta operatiune de dare in plata intra in sfera operatiunilor taxabile din punct de vedere al TVA.

Din adresa evaluatorului APWIN SRL, rezulta faptul ca valoarea de piata a bunurilor din raportul de evaluare, raport ce cuprinde si bunurile pentru care se realizeaza darea in plata, nu cuprinde TVA.

Coroborand aceste aspecte rezulta ca prestatia efectuata de ISCT are o valoare superioara celei mentionate in contract.

In aceasta situatie creditorul initial(Municipiul Campia Turzii) poate deveni debitor al excedentului fata de prestatia care ii este datorata si plati astfel o diferenta de valoare.

Aceasta operatiune presupune modificarea conditiilor contractuale.

In speta darea in plata se realizeaza prin transferul in contul datoriei a unui drept de proprietate conform contractelor incheiate.

Raportat la continutul contractelor de dare in plata incheiate

Partile nu au facut mentiuni cu privire la TVA si au stabilit in mod clar:

- **transferul de la Debitor la Creditor a dreptului de proprietate si a posesiei asupra bunurilor** (Art. 1 Obiectul Contractului)
- **stingerea partiala a creantei bugetare si stingerea integrala a creantei garantate pe care Creditorul o are impotriva Debitorului prin dare in plata a bunurilor**(Art. 1 Obiectul Contractului)
- **valoarea totala a bunurilor date in plata**, (Art. 2 Valoarea bunurilor transmise prin dare in plata pct. 2.1) precum si
- **valoarea totala a creantelor stinse prin dare in plata** ,(Art. 2 Valoarea bunurilor transmise prin dare in plata pct. 2.3)

In conditiile contractuale deja stabilite, incheiere contractului de dare in plata in forma autentica se impune a fi realizata la valoarea declarata de debitor.

Contractele de dare in plata au fost incheiate sub conditia confirmarii planului de reorganizare al societatii de catre judecatorul sindic.

Prin sentinta civila nr. 2140/03.09.2014, judecatorul sindic a confirmat planul de reorganizare, plan care anterior a fost supus votului si acceptat de catre adunarea creditorilor din data de 24.06.2014.

In planul de reorganizare la pagina 63, este mentionata valoarea de piata a bunurilor ipotecate in conformitate cu raportul de evaluare depus la dosarul cauzei, respectiv suma de 1.671.065,19 lei reprezentand valoarea cu care a fost diminuada creanta creditorului garantat Silnef SRL.

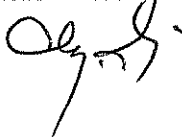
Valoarea de piata este,, suma estimata pentru care un activ ar putea fi schimbat la data evaluarii, intre un cumparator hotarat si un vanzator hotarat, intr-o tranzactie nepartinitoare, dupa un marketing adecvat si in care partile au actionat fiecare in cunostinta de cauza, prudent si fara constrangeri,,.

In mod corect in contract s-au facut mentiuni cu privire la raportul de evaluare raportat la stabilirea valorii de piata a bunului, valoare la care se face stingerea obligatiei si transferul proprietatii.

Acest raport de evaluare nu a fost intocmit la solicitarea municipiului Campia Turzii iar faptul ca valorile din acesta cuprind sau nu TVA nu este de natura sa influenteze intelegerea contractuale ale partilor, in sensul de a ne determina sa acceptam conditii mai impovaratoare, in situatia in care Municipiul Campia Turzii nu este platitor de TVA pentru a avea posibilitatea deductiei acestei taxe.

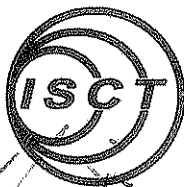
In considerarea faptului ca in conformitate cu art.36 alin.(2) lit.c) din Legea nr.215/2001 privind administratia publica locala, republicata, cu modificarile si completarile ulterioare, Consiliul local exercita atributii cu privire la administrarea domeniului public si privat, apreciem ca nu sunt impedimente legale pentru a supune dezbaterii Consiliului Local Proiectul de hotarare in forma prezentata, urmand ca dupa analizarea celor expuse, Consiliul local sa aprecieze cu privire la oportunitatea aprobarii acestuia.

DIRECTOR EXECUTIV
Monica CHEREJDI



SEF SERVICIUL JURIDIC
Cosmina STOICA





INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A.
IN REORGANIZARE JUDICIARA, IN JUDICIAL REORGANISATION,
EN REDRESSEMENT



Sediul social: Câmpia Turzii, strada Laminoriștilor nr.145, jud.Cluj, 405100, România

Număr de telefon/fax: +4 0264 305 305/ +4 0264 305 380

Nr. ordine Registrul Comerțului: J12/67/1991; CUI/CIF: RO 199710

E-mail: isct@isct.ro ; Web: http:// www.isct.ro

Nr. 108 din 08.05.2017

Către,

Consiliul Local al Municipiului Câmpia Turzii

Primăria Municipiului Câmpia Turzii

În atenția Domnului Primar – Lojigan Dorin

PRIMĂRIA MUNICIPIULUI
CÂMPIA TURZII

12644 din 09.05.2017

S.C. "INDUSTRIA SÂRMEI Câmpia Turzii" S.A., în reorganizare judiciară având sediul în Câmpia Turzii str.Laminoriștilor nr.145 jud.Cluj, înregistrată la ORC de pe lângă Tribunalul Cluj sub nr. de înmatriculare J12/67/1991, reprezentată legal prin Administrator Special Seromov Alexei luând în considerare :

- (1) Planul de reorganizare a activității debitorului Industria Sârmei Câmpia-Turzii S.A., propus de creditoarea SILNEF S.R.L., confirmat de judecătorul sindic prin sentința civilă nr.2140/ din data de 03.09.2014, dată în dosar nr.356/1285/2013 aflat pe rolul Tribunalului Specializat Cluj care prevede stingerea datoriei bugetare prin darea în plată a activelor.
Contractele de dare în plată sub semnătură privată înregistrate sub numerele 18981 și 18982 din 27.06.2014 urmate de predarea-primirea imobilelor conform procesului-verbal de predare-primire încheiat de părți la data de 15.10.2014, și actul additional la contractul de dare în plată nr. 18981/27.06.2014 încheiate în vederea stingerii integrale a creanței garantate a creditorului în sumă de 1.671.065,19 lei și în vederea stingerii parțiale a creanței bugetare a creditorului în sumă de 1.185.129,81 lei creanțe înscrise în Tabelul definitiv rectificat publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență nr. 9988/26.05.2014,
- (2) Raportul de evaluare nr. 140343/17.03.2014 întocmit de APWIN SRL și depus la dosarul de insolvență nr. 356/1285/2013 la Tribunalul Specializat Cluj prin care a fost stabilită valoarea activelor în cauză. Potrivit convențiilor de dare în plată, prețul este stabilit conform Raportului de evaluare întocmit de către evaluatorul independent APWIN SRL, depus la dosarul de insolvență nr. 356/1285/2013, aceste preturi nu conțin TVA, conform adresei nr. 2Ad1608060/30.08.2016, pe care o atasăm în copie.
- (3) Certificatul de urbanism nr. 103/01.06.2016 și certificatul de urbanism nr. 104/01.06.2016, care atestă că terenul în cauză este construibil.
- (4) Prevederile legale incidente: art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal și pct. 55 alin 1 din HG nr. 1/2016.
- (5) Adresa ANAF Cluj, nr. CJR-REG 12315/16.09.2016 ca răspuns la solicitarea comuna ISCT și Primăria Câmpia Turzii conform căreia la contractele de dare în plată mai sus menționate se aplică TVA.;
- (6) Adresa Direcției generale de legislație Cod Fiscal și reglementări vamale, prin care își exprimă punctul de vedere față de speta în cauză, adresată ANAF – România: în cazul tranzacțiilor mai sus menționate se aplică TVA.
- (7) Adresa Ministerului Finanțelor Publice- ANAF nr. 25005/25.04.2017 ca răspuns la solicitarea ISCT de a încheia această tranzacție fără a se aplica TVA.



INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A.
IN REORGANIZARE JUDICIARA, IN JUDICIAL REORGANISATION,
EN REDRESSEMENT



Sediul social: Câmpia Turzii, strada Laminoriștilor nr.145, jud.Cluj, 405100, România
Număr de telefon/fax: +4 0264 305 305/ +4 0264 305 380
Nr.ordine Registrul Comerțului: J12/67/1991; CUI/CIF: RO 199710
E-mail: isct@isct.ro ; Web: http:// www.isct.ro

Analizand toate adresele autoritatilor competente in acest domeniu mai sus mentionate va comunicam urmatoare:

Semnarea actului de dare in plata in forma autentica poate fi facuta ulterior stingerii obligației de plată a societății Industria Sarmei Campia Turzii SA pentru suma totală de **2.574.605,98 lei** în conformitate cu prevederile art 1492 Cod civil coroborate cu prevederile art. 95 alin.(6) lit.e din Legea nr.85/2006 astfel ca în contul sumei pentru care obligația de plată a debitorului se consideră stinsă, se transfera dreptul de proprietate asupra imobilelor :

1. **Bază sportivă (Stadion)** -imobil înscris în Cartea funciară nr. 51573 Câmpia-Turzii,- -teren cu construcții, valoarea terenului fiind mai mare decat valoarea construcțiilor, se datoreaza TVA. Valoarea imobilului 1.671.065,19 lei, la care se aplica TVA de 24% in valoare de 401.055,65 lei, valoarea totala fiind in suma de **2.072.120,84 lei**, (certificat urbanism nr. 103 /01.06.2016 si certificat urbanism nr. 42/03.03.2017 unde rezulta ca terenul e constructibil)
2. **Apartament nr. 5**, imobil situat în Câmpia-Turzii, strada 1 Decembrie 1918, nr.2 etaj II ARIPA EST, înscris în Cartea funciară nr.50531-C1-U5 Câmpia, fiind constructie veche nu se datoreaza TVA., valoarea imobilului este de **258.748,02 lei**,
3. **imobil înscris în Cartea funciară nr. 53911 Câmpia-Turzii**, teren cu construcții, valoarea terenului fiind mai mare decat valoarea construcțiilor se datoreaza TVA , valoarea imobilului este de 196.562,20 lei, la care se adauga TVA de 24% in valoare de 47.174,93 lei, valoarea totala fiind in suma de **243.737,13 lei**.(certificat urbanism nr. 104/01.06.2016 si certificat urbanism nr.43/03.03.2017, din care rezulta ca terenul este constructibil)

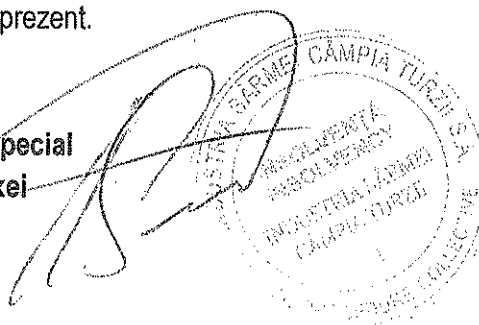
Va rugam sa convocati o sedinta a Consiliului Local pentru luna mai 2017 avand pe ordinea de zi aprobarea tranzactiilor de darea in plata in conditiile mai sus mentionate, in conformitate cu adresele ANAF si Ministerul Finantelor Publice.

De asemenea ne exprimam dorinta de a participa si reprezentatii ISCT in vederea prezentarii pozitiei societatii raportat la aspectele invocate.

Mentionam faptul ca din octombrie 2014 Primaria Campiei Turzii isi exercita drepturile depline de posesinta a bunurilor mai sus mentionate, insa starea juridica a acestora ramane nerezolvata – situatia care nu poate sa dureze mult, avand in vedere ca societatea Industria Sarmei Campia Turzii este in procedura de insolventa.

Precizam ca prin adresa ISCT nr.151/07.03.2016 si inregistrata la Primaria Municipiului Campia Turzii sub nr 12106/07.06.2016 am expus aceeasi situatie de fapt si de drept si am solicitat reglementarea situatiei in cauza, dar nu am primit nici un raspuns pana in prezent.

Administrator Special
Șeromov Alexei





MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE

DIRECTOR GENERAL
INTEINARE Nr. 55
Zona 1 Luna 09 Anul 2016



Direcția Generală Regională
a Finanțelor Publice - Cluj-Napoca

**Agencia Națională de
Administrare Fiscală**

**Direcția Generală Regională a
Finanțelor Publice - Cluj-Napoca
Activitatea de Colectare
Serviciul Asistență pentru Contribuabili
Numar: ANSPDCP:10.204/2008**

Piața Avram Iancu, nr. 19
Cluj-Napoca, jud. CLUJ
Tel : 0264 591670
Fax: 0264 592489
e-mail: Asistenta.CJ@mfinante.ro

Spre știință, Serviciul Fiscal Municipal Turda

**Către : SC Industria Sârmei Campia Turzii SA
Sediul : Str. Laminoriștilor , nr.145
Loc. Câmpia Turzii , jud.Cluj**

**Nr.CJR-REG 12315/16.09.2016
Nr. intern CJR_DEC-0017906-2016**

Referitor la adresa Dvs. înregistrată la Administrația Județeană a Finanțelor Publice Cluj cu nr. CJG-REG- 62692-2016/09.09.2016 și în instituția noastră cu nr. CJR-REG 12315/12.09.2016, vă facem cunoscute următoarele:

Livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri este operațiune scutită de taxă, conform art. 292 alin. (2) lit.f) din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare. Prin excepție, scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții noi sau de terenuri construibile. In sensul prezentului articol se definesc următoarele:

- 1. teren construibil reprezintă orice teren amenajat sau neamenajat, pe care se pot executa construcții, conform legislației în vigoare;**
- 2. construcție înseamnă orice structură fixată în sau pe pământ;**
- 3. livrarea unei construcții noi sau a unei părți din aceasta înseamnă livrarea efectuată cel târziu până la data de 31 decembrie a anului următor anului primei ocupări ori utilizări a construcției sau a unei părți a acesteia, după caz, în urma transformării;**
- 4. o construcție nouă cuprinde și orice construcție transformată sau parte transformată a unei construcții, dacă costul transformării, exclusiv taxa, se ridică la minimum 50% din valoarea construcției sau a părții din construcție, exclusiv valoarea terenului, ulterior transformării, respectiv valoarea înregistrată în contabilitate în cazul persoanelor impozabile care au obligativitatea de a conduce evidența contabilă și care nu aplică metoda de evaluare bazată pe cost în conformitate cu Standardele internaționale de raportare financiară, sau valoarea stabilită printr-un raport de expertiză/evaluare, în cazul altor persoane impozabile. în cazul în care se înstrăinează doar o parte din construcție, iar valoarea acesteia și a îmbunătățirilor aferente nu pot fi determinate pe baza datelor din contabilitate, acestea vor fi determinate în baza unui raport de expertiză/evaluare;**

Punctul 55 din H.G. nr.1/2016 pentru aprobarea Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 227/2015 privind Codul fiscal, este dat în aplicarea art. 292 alin.2 lit. f) din Codul fiscal.



Astfel, la alin.(1) al pct.55 din H.G. nr.1/2016, se prevede că atunci când se livrează un corp funciar unic format din construcția și terenul pe care aceasta este edificată, identificat printr-un singur număr cadastral:

a) terenul pe care s-a edificat construcția urmează regimul construcției, dacă valoarea acestuia este mai mică decât valoarea construcției așa cum rezultă din raportul de expertiză/evaluare;

b) construcția va urma regimul terenului pe care este edificată, dacă valoarea acesteia este mai mică decât valoarea terenului așa cum rezultă din raportul de expertiză/evaluare;

c) dacă terenul și construcția au valori egale, așa cum rezultă din raportul de expertiză/evaluare, regimul corpului funciar se stabilește în funcție de bunul imobil cu suprafața cea mai mare. Se va avea în vedere suprafața construită desfășurată a construcției.

Potrivit punct 55 alin.(6) din H.G. nr.1/2016, cu modificările și completările ulterioare, calificarea unui teren drept teren construibil sau teren cu altă destinație, la momentul vânzării sale de către proprietar, rezultă din certificatul de urbanism.

De asemenea, dorim să precizăm că în conformitate cu prevederile art.270 alin.7 din Codul fiscal, transferul tuturor activelor sau al unei părți a acestora, efectuat cu ocazia transferului de active sau, după caz, și de pasive, realizat ca urmare a altor operațiuni decât divizarea sau fuziunea, precum vânzarea sau aportul în natură la capitalul unei societăți, nu constituie livrare de bunuri dacă primitorul activelor este o persoană impozabilă stabilită în România în sensul art. 266 alin. (2), în condițiile stabilite prin normele metodologice. Transferul tuturor activelor sau al unei părți a acestora, efectuat cu ocazia divizării sau fuziunii, nu constituie livrare de bunuri dacă primitorul activelor este o persoană impozabilă stabilită în România în sensul art. 266 alin. (2). Atât în cazul transferului tuturor activelor sau al unei părți a acestora, efectuat cu ocazia transferului de active sau, după caz, și de pasive, realizat ca urmare a altor operațiuni decât divizarea sau fuziunea, cât și în cazul transferului tuturor activelor sau al unei părți a acestora efectuat cu ocazia divizării sau fuziunii, primitorul activelor este considerat a fi succesorul cedentului în ceea ce privește ajustarea dreptului de deducere prevăzută de lege.

Este considerată persoană impozabilă, conform art.269 alin.(1) coroborat cu alin.(2) din Codul fiscal, orice persoană care desfășoară, de o manieră independentă și indiferent de loc, activități economice de natura celor prevăzute la alin.(2), respectiv activitățile producătorilor, comercianților sau prestatorilor de servicii, inclusiv activitățile extractive, agricole și activitățile profesiilor liberale sau asimilate acestora, precum și exploatarea bunurilor corporale sau necorporale în scopul obținerii de venituri cu caracter de continuitate, oricare ar fi scopul sau rezultatul acestei activități.

Situațiile în care instituțiile publice pot fi considerate persoane impozabile sunt prezentate la alin.(5) –(7) al art.269 din același act normativ.

Potrivit punct 7 alin. (8) din H.G. nr.1/2016, dat în aplicarea art.270 alin.(7) din Codul fiscal, transferul de active prevăzut la art. 270 alin. (7) din Codul fiscal este un transfer universal de bunuri și/sau servicii, acestea nemaifiind tratate individual, ci ca un tot unitar la persoana impozabilă cedentă, indiferent dacă este un transfer total sau parțial de active. Se consideră transfer parțial de active, în sensul art. 270 alin. (7) din Codul fiscal, transferul tuturor activelor sau al unei părți din activele investite într-o anumită ramură a activității economice, dacă acestea constituie din punct de vedere tehnic o structură independentă, capabilă să efectueze activități economice separate. De asemenea, se consideră că transferul parțial are loc și în cazul în care bunurile imobile în care sunt situate activele transferate de cedent nu sunt înstrăinate, ci realocate altor ramuri ale activității aflate în uzul cedentului. Simplul transfer al unor active nu

garantează posibilitatea continuării unei activități economice în orice situație. Pentru ca o operațiune să poată fi considerată transfer de active, în sensul art. 270 alin. (7) din Codul fiscal, primitorul activelor trebuie să facă dovada intenției de a desfășura activitatea economică sau partea din activitatea economică care i-a fost transferată, și nu să lichideze imediat activitatea respectivă și, după caz, să vândă eventualele stocuri. Primitorul activelor are obligația să transmită cedentului o declarație pe propria răspundere din care să rezulte îndeplinirea acestei condiții.

Pentru calificarea unei activități ca transfer de active nu este relevant dacă primitorul activelor este autorizat pentru desfășurarea activității care i-a fost transferată sau dacă are în obiectul de activitate respectiva activitate. În acest sens a fost pronunțată Hotărârea Curții Europene de Justiție în Cazul C-497/01 - Zita Modes. Cerințele prevăzute de prezentul alineat nu se aplică în cazul divizării și fuziunii, care sunt în orice situație considerate transfer de active conform art. 270 alin. (7) din Codul fiscal.

Persoana impozabilă care este beneficiarul transferului prevăzut la art.270 alin. (7) este considerată ca fiind succesorul cedentului, potrivit pct .7 alin.(9) din H.G.nr.1/2016, indiferent dacă este înregistrată în scopuri de taxă sau nu. Beneficiarul va prelua toate drepturile și obligațiile cedentului, inclusiv pe cele privind livrările către sine prevăzute la art. 270 alin. (4) din Codul fiscal, ajustările deducerii prevăzute la art. 304 și 305 din Codul fiscal. Dacă beneficiarul transferului este o persoană impozabilă care nu este înregistrată în scopuri de TVA conform art. 316 din Codul fiscal și nu se va înregistra în scopuri de TVA ca urmare a transferului, va trebui să plătească la bugetul de stat suma rezultată ca urmare a ajustărilor conform art. 270 alin. (4), art. 304, 305, 306 sau 332 din Codul fiscal, după caz, și să depună în acest sens declarația prevăzută la art. 324 alin. (8) din Codul fiscal (formularul 307). Momentul de referință pentru determinarea datei de la care începe ajustarea taxei, în cazul bunurilor de capital, nu este data transferului, ci data obținerii bunului de către cedent, conform art. 305 sau 332 din Codul fiscal, după caz. Cedentul va trebui să transmită cesionarului o copie de pe registrul bunurilor de capital, dacă acestea sunt obținute după data aderării. Aplicarea regimului de taxare pentru transferul de active de către persoanele impozabile nu implică anularea dreptului de deducere a taxei la beneficiar, dacă operațiunile în cauză sunt taxabile prin efectul legii sau prin opțiune, cu excepția situației în care se constată că tranzacția a fost taxată în scopuri fiscale.

"Declarația privind sumele rezultate din ajustarea/corecția ajustărilor/regularizarea taxei pe valoarea adăugată" - formular 307, se depune la organul fiscal competent, conform art.324 alin.(8) din Codul fiscal, până la data de 25 inclusiv a lunii următoare celei în care a avut loc transferul, de către persoana impozabilă care este beneficiar al transferului de active prevăzut la art. 270 alin. (7), care nu este înregistrată în scopuri de TVA, conform art. 316 , și nu se va înregistra în scopuri de TVA ca urmare a transferului.

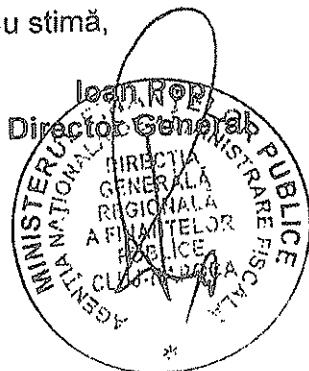
Menționăm că potrivit art. 305 alin. (2) lit. b) din Codul fiscal, taxa deductibilă aferentă bunurilor de capital, în condițiile în care nu se aplică regulile privind livrarea către sine sau prestarea către sine, se ajustează pe o perioadă de 20 de ani, pentru construcția sau achiziția unui bun imobil, precum și pentru transformarea sau modernizarea unui bun imobil, dacă valoarea fiecărei transformări sau modernizări este de cel puțin 20% din valoarea totală a bunului imobil/părții de bun imobil după transformare sau modernizare iar perioada de ajustare începe , potrivit art.305 alin.(3) lit.b-d) din același act normativ, de la data de 1 ianuarie a anului în care bunurile sunt recepționate/ achiziționate/ respectiv sunt folosite pentru prima dată după după transformare sau modernizare.

Ca urmare a celor prezentate mai sus, transferul bunurilor (activelor) nu reprezintă operațiune taxabilă din punct de vedere a TVA (nu reprezintă livrare de bunuri) dacă sunt îndeplinite condițiile legale invocate mai sus.

Furnizorul va emite documentul prevăzut la art.320 alin.12 din Codul fiscal fără TVA iar primitorul activelor , dacă nu este înregistrat în scopuri de TVA și nu se va înregistra în scopuri de TVA ca urmare a transferului, va face ajustarea TVA deductibile pentru perioada rămasă din perioada de ajustare de 20 de ani de la data obținerii bunului de către cedent.

Vă supunem atenției faptul că punctul de vedere mai sus exprimat se încadrează în prevederile art.2 alin.1 din O.P.A.N.A.F. nr.1338/2008 pentru aprobarea Procedurii privind îndrumarea și asistența contribuabililor de către organele fiscale, respectiv „îndrumarea și asistența contribuabililor constau, în furnizarea de informații cu caracter general în legătură cu modul în care aceștia trebuie să procedeze pentru a beneficia de un drept fiscal sau pentru a se conforma unei obligații fiscale”.

Cu stimă,



Mariana Man
Șef Serviciu



MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE

**Agencia Națională de
Administrare Fiscală**

Direcția Generală de Administrare a
Marilor Contribuabili
Serviciul Asistență Contribuabili



Direcția Generală de Administrare
a Marilor Contribuabili

Str. Lucrețiu Pătrășcanu nr. 10 Corp A
Sector 3, București
Tel: 021 4089300
Fax: 021 4089421

S.C. INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A.

adresa: Str. Laminoriștilor nr. 145
Mun. Câmpia Turzii
Jud. Cluj, România
Nr. 25005/ 25.04.2017

Urmare adresei dumneavoastră f.n./2017, transmisă Ministerului Finanțelor Publice, retransmisă Direcției Generale de Asistență pentru Contribuabili din cadrul Agenției Naționale de Administrare Fiscală, remisă spre competență soluționare Direcției Generale de Administrare a Marilor Contribuabili, unde s-a înregistrat sub nr. 25005/2017, vă comunicăm punctul de vedere al Direcției Generale de Legislație Cod fiscal și Reglementări Vamale din cadrul ministerului, pe care îl redăm după cum urmează:

I. Cadrul legal:

La redactarea prezentei opinii au fost avute în vedere următoarele acte normative:

- Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, denumită în continuare Cod fiscal;
- Normele metodologice de aplicare a Titlului VII din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016, denumite în continuare Norme;

II. Prezentarea situației de fapt:

Prin Planul de reorganizare a activității debitoarei Industria Sârmei Câmpia Turzii, s-a prevăzut darea în plată a bunurilor debitoarei către creditorii săi, astfel:

- 1) În vederea stingerii integrale a creanței garantate a Municipiului Câmpia Turzii S.A., creanță înscrisă în Tabelul definitiv rectificat publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență, părțile au hotărât transmiterea către Municipiul Câmpia Turzii, a dreptului de proprietate asupra Stadionului, imobil proprietatea Industriei Sârmei Câmpia Turzii, având destinația de Bază Sportivă (teren și construcții).

2) În vederea stingerii parțiale a creanței bugetare a creditorului, creanță înscrisă în Tabelul definitiv rectificat, publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență, părțile au hotărât transmiterea în beneficiul creditorului Municipiul Câmpia Turzii a dreptului de proprietate asupra imobilului utilizat în calitate de locuințe sociale, înscris în Cartea funciară, compus din teren cu construcții.

Din informațiile furnizate rezultă că în contractele de dare în plată s-a menționat că bunurile imobile se transmit la valoarea indicată în raportul de evaluare, depus la dosarul insolvenței iar conform adresei evaluatorului judiciar, s-a prevăzut că valoarea bunurilor din raport nu include TVA.

În acest context, se solicită precizări referitoare la transferul acestor bunuri imobile, respectiv dacă la valoarea imobilelor, astfel cum a fost stabilită prin Raportul de evaluare se aplică sau nu TVA.

III. Tratament fiscal:

Din informațiile furnizate rezultă că cele două imobile pentru care se solicită precizări din punct de vedere al TVA, ca urmare a livrării acestora, prin dare în plată, între debitor și creditor, sunt:

- Baza sportivă (Stadion), imobil înscris în Cartea funciară nr. 51573 cu nr. cadastral nr. 51573, compus din **teren și construcțiile aferente;**

- Imobil utilizat ca locuințe sociale, înscris în Carte funciară nr. 53911, compus din **teren cu construcții.**

În conformitate cu art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal, sunt scutite de TVA „*livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri. Prin excepție, scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții noi sau de terenuri construibile.*”

În sensul prezentului articol se definesc următoarele:

1. **teren construibil** reprezintă orice teren amenajat sau neamenajat, pe care se pot executa construcții, conform legislației în vigoare;

2. **construcție** înseamnă orice structură fixată în sau pe pământ;

3. livrarea unei construcții noi sau a unei părți din aceasta înseamnă livrarea efectuată cel târziu până la data de 31 decembrie a anului următor anului primei ocupări ori utilizări a construcției sau a unei părți a acesteia, după caz, în urma transformării;

4. o construcție nouă cuprinde și orice construcție transformată sau parte transformată a unei construcții, dacă costul transformării, exclusiv taxa, se ridică la minimum 50% din valoarea construcției sau a părții din construcție, exclusiv valoarea terenului, ulterior transformării, respectiv valoarea înregistrată în contabilitate în cazul persoanelor impozabile care au obligativitatea de a conduce evidența contabilă și care nu aplică metoda de evaluare bazată pe cost în conformitate cu Standardele internaționale de raportare financiară, sau valoarea stabilită printr-un raport de expertiză/evaluare, în cazul altor persoane impozabile. În cazul în care se înstrăinează doar o parte din

construcție, iar valoarea acesteia și a îmbunătățirilor aferente nu pot fi determinate pe baza datelor din contabilitate, acestea vor fi determinate în baza unui raport de expertiză/evaluare;

Așadar, legiuitorul a scos de sub regimul scutirii de TVA, livrarea unei construcții noi, a unei părți a acesteia sau a unui teren constructibil.

La alin. (6) al pct. 55 din norme, se prevede că: "*În aplicarea art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal, calificarea unui teren drept teren constructibil sau un teren cu altă destinație, la momentul vânzării sale de către proprietar, rezultă din **certificatul de urbanism**. În situația în care **livrarea unui teren pe care se află o construcție** are loc ulterior livrării construcției sau independent de livrarea construcției, livrarea fiind realizată de persoana care deține și titlul de proprietate asupra construcției ori de altă persoană care deține numai titlul de proprietate asupra terenului, se consideră că are loc livrarea unui teren constructibil în sensul art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal.*"

Potrivit art. 31 lit. a), b), c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, **certificatul de urbanism**, ar trebui să cuprindă următoarele elemente:

*" a) **regimul juridic al imobilului** – dreptul de proprietate asupra imobilului și servituțile de utilitate publică care grevează asupra acestuia; situarea imobilului - teren și/sau construcțiile aferente – în intravilan sau extravilan; prevederi ale documentațiilor de urbanism care instituie un regim special asupra imobilului – zone protejate, interdicții definite sau temporare de construire –, dacă acesta este înscris în Listă cuprinzând monumentele istorice din România și asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempțiune a statului potrivit legii, precum și altele prevăzute de lege. Informațiile privind dreptul de proprietate și dezmembrările acestuia vor fi preluate din cartea funciară, conform extrasului de carte funciară pentru informare;*

*b) **regimul economic al imobilului** - folosința actuală, extrasul din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic în vigoare la data emiterii, privind funcțiuni permise sau interzise, reglementări fiscale specifice localității sau zonei;*

*c) **regimul tehnic al imobilului** – extras din regulamentul local aferent documentației de urbanism aprobate în vigoare, cu precizarea documentației de urbanism în vigoare la data emiterii, a numărului hotărârii de aprobare și, după caz, perioada de valabilitate, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, dimensiunile minime și maxime ale parcelelor, echiparea cu utilități, edificabil admis pe parcelă, circulații și accesuri pietonale și auto, parcaje necesare, alinierea terenului și a construcțiilor față de străzile adiacente terenului, înălțimea minimă și maximă admisă;"*

De asemenea, potrivit prevederilor art. 23 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, republicată, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții, intravilanul localităților se stabilește prin planurile generale de urbanism - PUG -, aprobate potrivit legii.

Totodată, din prevederile legale invocate mai sus, respectiv alin. (6) al pct. 55 din Norme, rezultă că intenția legiuitorului a fost să se considere teren constructibil terenul intravilan, inclusiv **terenul pe care se află o construcție**, cum este cazul în speță.

Prin urmare, nu putem fi de acord cu opinia societății, potrivit căreia terenurile în cauză sunt neconstruibile, întrucât din documentația anexată, respectiv, din Certificatele de urbanism anexate, rezultă că terenurile care fac obiectul contractelor de dare în plată, sunt terenuri situate în intravilanul Municipiului Câmpia Turzii, pe care se află construcții și prin urmare în opinia noastră, se califică drept terenuri construibile, definite de legea fiscală, iar potrivit prevederilor art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal, livrarea acestora ar fi taxabilă, fiind efectuată de o persoană impozabilă care este înregistrată în scopuri de TVA, cum este în situația în cauză.

Având în vedere, însă, că imobilele în discuție sunt formate din terenuri și construcții, care sunt identificate printr-un singur număr cadastral, pentru a stabili regimul de impozitare din punct de vedere al TVA, se rețin relevante prevederile pct. 55 alin. (1) din Norme, dat în aplicarea art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal, potrivit cărora, *atunci când se livrează un corp funciar unic format din construcția și terenul pe care aceasta este edificată, identificat printr-un singur număr cadastral:*

a) terenul pe care s-a edificat construcția urmează regimul construcției, dacă valoarea acestuia este mai mică decât valoarea construcției așa cum rezultă din raportul de expertiză/evaluare;

b) construcția va urma regimul terenului pe care este edificată, dacă valoarea acesteia este mai mică decât valoarea terenului așa cum rezultă din raportul de expertiză/evaluare;

c) dacă terenul și construcția au valori egale, așa cum rezultă din raportul de expertiză/evaluare, regimul corpului funciar se stabilește în funcție de bunul imobil cu suprafața cea mai mare. Se va avea în vedere suprafața construită desfășurată a construcției.

Prin urmare, raportându-ne la prevederile legale de mai sus, în funcție de valorile construcției și terenului sau în funcție de suprafețele terenului și construcției, după caz, care rezultă din raportul de evaluare, menționat în adresa petentei, dar care nu este anexat, urmează să se stabilească regimul TVA.

În situația în care din raportul de evaluare rezultă că valoarea terenului construibil este mai mare decât valoarea construcției aferente și aceasta nu mai poate fi considerată clădire nouă, livrarea imobilelor ce fac obiectul contractelor de dare în plată este taxabilă.

Referitor la baza de impozitare pentru stabilirea TVA, sunt relevante prevederile pct. 36 din Norme, potrivit cărora, *"pentru livrările de bunuri/prestările de servicii taxabile, respectiv cele care sunt supuse cotei standard de TVA sau cotelor reduse de TVA, prevăzute la art. 291 din Codul fiscal, taxa colectată se determină după cum urmează:*

a) se aplică cota legală de TVA la contravaloarea livrării/prestării, în cazul în care rezultă că părțile au convenit că TVA nu este inclusă în contravaloarea livrării, sau în cazul în care contrapartida nu este stabilită de părți, ci este stabilită prin lege, prin licitație, printr-o hotărâre a instanței, sau alte situații similare, și nu include taxa;

b) contrapartida unei livrări de bunuri/prestări de servicii trebuie considerată ca incluzând deja taxa pe valoarea adăugată, taxa determinându-se prin aplicarea

procedului sutei mărite, respectiv 20 x 100/120 în cazul cotei standard și 19 x 100/119 începând cu data de 1 ianuarie 2017, 9 x 100/109 sau 5 x 100/105 în cazul cotelor reduse, în următoarele situații:

1. atunci când părțile au convenit că TVA este inclusă în contravaloarea livrării/prestării;
2. în cazul livrărilor de bunuri și/sau prestațiilor de servicii direct către populație pentru care nu este necesară potrivit legii emiterea unei facturi; /.../”

În ceea ce privește baza de impozitare pentru situația de fapt descrisă de petentă, având în vedere că se precizează că valoarea imobilelor stabilită prin Raportul de evaluare nu include TVA, în opinia noastră, la valoarea acestora se aplică cota de TVA.

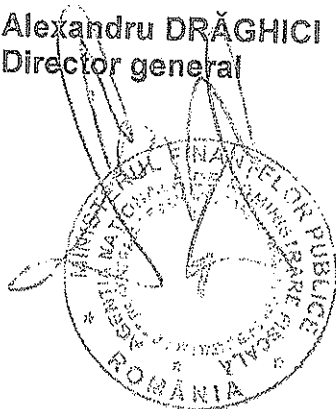
Totodată, menționăm ca, în opinia noastră nu sunt aplicabile prevederile art. 270 alin. (7) din Codul fiscal, așa cum invocă petenta, întrucât o condiție esențială pentru ca o astfel de operațiune să se califice drept transfer de active în sensul Codului fiscal, este ca beneficiarul, să fie persoană impozabilă la momentul transferului, condiție care, din informațiile furnizate, nu rezultă a fi îndeplinită.

Mentionăm că potrivit art. 6 alin. (1) și art. 7 alin. (3) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, numai organul fiscal este îndreptățit să aprecieze, în limitele atribuțiilor și competențelor ce îi revin, relevanța stărilor de fapt fiscale prin utilizarea mijloacelor de probă prevăzute de lege și să adopte soluția întemeiată pe prevederile legale, precum și pe constatări complete asupra tuturor împrejurărilor edificatoare în cauză raportat la momentul luării unei decizii și totodată, să examineze, din oficiu, starea de fapt, să obțină și să utilizeze toate informațiile și documentele necesare pentru determinarea corectă a situației fiscale a contribuabilului.

Această adresă nu este act administrativ fiscal, în sensul art. 46 din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedură fiscală, cu modificările și completările ulterioare, sau un act administrativ de autoritate, în sensul art. 1 din Legea Contenciosului Administrativ nr. 554/2004, cu modificările și completările ulterioare, și nu este opozabilă terților.

Cu stimă,

Alexandru DRĂGHICI
Director general





MINISTERUL FINANTELOR PUBLICE

Direcția generală de legislație Cod fiscal și
reglementări vamale

Către : Direcția generală de asistență pentru contribuabili – A.N.A.F.
În atenția : Domnului Ion BUSUIOC, director general

Ref. : adresa Industria Sârmei Câmpia Turzii SA
Data : 31.03.2017
De la : Elena- Oana IACOB, director general
Nr. înreg. : 711846

Urmare adresei Industriei Sârmei Câmpia Turzii SA , prin care ne-a solicitat precizari privind tratamentul fiscal din punct de vedere al TVA pentru transferul unor bunuri imobile, în conformitate cu prevederile pct. 5.3 alin. (19) din PS- 23, vă comunicăm punctul de vedere al direcției noastre în vederea transmiterii răspunsului direct petentei.

Menționăm că adresa petentei este anexată prezentei.

Totodată, vă informăm că s-a comunicat petentei faptul că adresa transmisă a fost redirectionată direcției dvs. de la care urmează să primească răspuns.

I. Cadrul legal:

La redactarea prezentei opinii au fost avute în vedere următoarele acte normative:

Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, cu modificările și completările ulterioare, denumită în continuare Cod fiscal;

Normele metodologice de aplicare a Titlului VII din Legea nr. 227/2015 privind Codul fiscal, aprobate prin Hotărârea Guvernului nr. 1/2016, denumite în Norme;

II. Prezentarea situației de fapt:

Prin Planul de reorganizare a activității debitoarei Industria Sârmei Câmpia Turzii, s-a prevăzut darea în plată a bunurilor debitoarei către creditorii săi, astfel:

1) În vederea stingerii integrale a creanței garantate a Municipiului Câmpia Turzii S.A., creanță înscrisă în Tabelul definitiv rectificat publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență, părțile au hotărât transmiterea către Municipiul Câmpia Turzii, a dreptului de proprietate asupra Stadionului imobil proprietatea Industriei Sârmei Câmpia Turzii, având destinația de Baza Sportiva (teren și construcții).

2) În vederea stingerii parțiale a creanței bugetare a creditorului, creanță înscrisă în Tabelul definitiv rectificat, publicat în Buletinul Procedurilor de Insolvență, părțile au hotărât transmiterea în beneficiul creditorului Municipiul Câmpia Turzii a dreptului de proprietate asupra imobilului utilizat în calitate de locuințe sociale, înscris în Cartea funciara, compus din teren cu construcții.

Din informațiile furnizate rezulta ca în contractele de dare în plata s-a menționat ca bunurile imobile se transmit la valoarea indicată în raportul de evaluare, depus la dosarul insolvenței iar conform adresei evaluatorului judiciar, s-a prevăzut ca valoarea bunurilor din raport nu include TVA.

În acest context, se solicita precizări referitoare la transferul acestor bunuri imobile, respectiv dacă la valoarea imobilelor, astfel cum a fost stabilită prin Raportul de evaluare se aplica sau nu TVA.

III. Tratatament fiscal:

Din informațiile furnizate rezulta ca cele doua imobile pentru care se solicita precizări din punct de vedere al TVA, ca urmare a livrării acestora, prin dare în plata, între debitor și creditor, sunt:

-Baza sportiva (Stadion), imobil înscris în Cartea funciara nr. 51573 cu nr. cadastral nr. 51573, compus din **teren și construcțiile aferente;**

-Imobil utilizat ca locuințe sociale, înscris în Carte funciara nr. 53911, compus din **teren cu construcții.**

În conformitate cu art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal, sunt scutite de TVA „*livrarea de construcții/părți de construcții și a terenurilor pe care sunt construite, precum și a oricăror altor terenuri. Prin excepție, scutirea nu se aplică pentru livrarea de construcții noi, de părți de construcții noi sau de terenuri construibile.*”

În sensul prezentului articol se definesc următoarele:

1. **teren construibil** reprezintă orice teren amenajat sau neamenajat, pe care se pot executa construcții, conform legislației în vigoare;

2. **construcție** înseamnă orice structură fixată în sau pe pământ;

3. **livrarea unei construcții noi sau a unei părți din aceasta** înseamnă livrarea efectuată cel târziu până la data de 31 decembrie a anului următor anului primei ocupări ori utilizări a construcției sau a unei părți a acesteia, după caz, în urma transformării;

4. o construcție nouă cuprinde și orice construcție transformată sau parte transformată a unei construcții, dacă costul transformării, exclusiv taxa, se ridică la minimum 50% din valoarea construcției sau a părții din construcție, exclusiv valoarea terenului, ulterior transformării, respectiv valoarea înregistrată în contabilitate în cazul persoanelor impozabile care au obligativitatea de a conduce evidența contabilă și care nu aplică metoda de evaluare bazată pe cost în conformitate cu Standardele internaționale de raportare financiară, sau valoarea stabilită printr-un raport de expertiză/evaluare, în cazul altor persoane impozabile. În cazul în care se înstrăinează doar o parte din construcție, iar valoarea acesteia și a îmbunătățirilor aferente nu pot fi determinate pe baza datelor din contabilitate, acestea vor fi determinate în baza unui raport de expertiză/evaluare;

Așadar, legiuitorul a scos de sub regimul scutirii de TVA, livrarea unei construcții noi, a unei părți a acesteia sau a unui teren construibil.

La alin. (6) al pct. 55 din norme, se prevede că: " În aplicarea art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal, calificarea unui teren drept teren construibil sau teren cu altă destinație, la momentul vânzării sale de către proprietar, rezultă din **certificatul de urbanism**. În situația în care livrarea unui teren pe care se află o construcție are loc ulterior livrării construcției sau independent de livrarea construcției, livrarea fiind realizată de persoana care deține și titlul de proprietate asupra construcției ori de altă persoană care deține numai titlul de proprietate asupra terenului, se consideră că are loc livrarea unui teren construibil în sensul art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal."

Potrivit art. 31 lit. a), b), c) din Legea nr. 350/2001 privind amenajarea teritoriului și urbanismul, cu modificările și completările ulterioare, **certificatul de urbanism**, ar trebui să cuprindă următoarele elemente:

" a) **regimul juridic al imobilului** - dreptul de proprietate asupra imobilului și servituțile de utilitate publică care grevează asupra acestuia; **situarea imobilului** - teren și/sau construcțiile aferente - în intravilan sau extravilan; **prevederi ale documentațiilor de urbanism** care instituie un regim special asupra imobilului - zone protejate, interdicții definitive sau temporare de construire -, dacă acesta este înscris în Lista cuprinzând monumentele istorice din România și asupra căruia, în cazul vânzării, este necesară exercitarea dreptului de preempțiune a statului potrivit legii, precum și altele prevăzute de lege. Informațiile privind dreptul de proprietate și dezmembrările acestuia vor fi preluate din cartea funciară, conform extrasului de carte funciară pentru informare;

b) regimul economic al imobilului - folosința actuală, extrasul din regulamentul local de urbanism aferent planului urbanistic în vigoare la data emiterii, privind funcțiuni permise sau interzise, reglementări fiscale specifice localității sau zonei;

c) regimul tehnic al imobilului - extras din regulamentul local aferent documentației de urbanism aprobate în vigoare, cu precizarea documentației de urbanism în vigoare la data emiterii, a numărului hotărârii de aprobare și, după caz, perioada de valabilitate, procentul de ocupare a terenului, coeficientul de utilizare a terenului, dimensiunile minime și maxime ale parcelelor, echiparea cu utilități, edificabil admis pe parcelă, circulații și accesuri pietonale și auto, parcaje necesare, alinierea terenului și a construcțiilor față de străzile adiacente terenului, înălțimea minimă și maximă admisă;"

De asemenea, potrivit prevederilor art. 23 alin. (1) din Legea nr. 50/1991, republicata, privind autorizarea executării lucrărilor de construcții intravilanul localităților se stabilește prin planurile generale de urbanism - PUG -, aprobate potrivit legii.

Totodată, din prevederile legale invocate mai sus, respectiv alin. (6) al pct. 55 din Norme, rezulta ca intenția legiuitorului a fost să se considere teren construibil terenul intravilan, inclusiv terenul pe care se afla o construcție, cum este cazul în speta.

Prin urmare, nu putem fi de acord cu opinia societății, potrivit căreia terenurile în cauză sunt neconstruibile, întrucât din documentația anexată, respectiv, din Certificatele de urbanism anexate, rezulta ca terenurile care fac obiectul contractelor de dare în plată, sunt terenuri situate în intravilanul Municipiului Câmpia Turzii, pe care se afla construcții și prin urmare în opinia noastră, se califică drept terenuri construibile, definite de legea fiscală, iar potrivit prevederilor art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal, livrarea acestora ar fi taxabilă, fiind efectuată de o persoană impozabilă care este înregistrată în scopuri de TVA., cum este în situația în cauză.

Având în vedere, însă, ca imobilele în discuție sunt formate din terenuri și construcții, care sunt identificate printr-un singur număr cadastral, pentru a stabili regimul de impozitare din punct de vedere al TVA, se rețin relevante prevederile pct. 55. alin. (1) din Norme, dat în aplicarea art. 292 alin. (2) lit. f) din Codul fiscal, potrivit cărora, *atunci când se livrează un corp funciar unic format din construcția și terenul pe care aceasta este edificată, identificat printr-un singur număr cadastral:*

a) terenul pe care s-a edificat construcția urmează regimul construcției, dacă valoarea acestuia este mai mică decât valoarea construcției așa cum rezultă din raportul de expertiză/evaluare;

b) construcția va urma regimul terenului pe care este edificată, dacă valoarea acesteia este mai mică decât valoarea terenului așa cum rezultă din raportul de expertiză/evaluare;

c) dacă terenul și construcția au valori egale, așa cum rezultă din raportul de expertiză/evaluare, regimul corpului funciar se stabilește în funcție de bunul imobil cu suprafața cea mai mare. Se va avea în vedere suprafața construită desfășurată a construcției.

Prin urmare, raportandu-ne la prevederile legale de mai sus, în funcție de valorile construcției și terenului sau în funcție de suprafețele terenului și construcției, după caz, care rezulta din raportul de evaluare, menționat în adresa petentei, dar care nu este anexat, urmează să se stabileasca regimul TVA.

În situația în care din raportul de evaluare rezulta ca valoarea terenului constructibil este mai mare decât valoarea construcției aferente și aceasta nu mai poate fi considerată clădire nouă, livrarea imobilelor ce fac obiectul contractelor de dare în plată este taxabilă.

Referitor la baza de impozitare pentru stabilirea TVA, sunt relevante prevederile pct. 36 din Norme, potrivit cărora, "pentru livrările de bunuri/prestările de servicii taxabile, respectiv cele care sunt supuse cotei standard de TVA sau cotelor reduse de TVA, prevăzute de art. 291 din Codul fiscal, taxa colectată se determină după cum urmează:

a) se aplică cota legală de TVA la contravaloarea livrării/prestării, în cazul în care rezultă că părțile au convenit că TVA nu este inclusă în contravaloarea livrării, sau în cazul în care contrapartida nu este stabilită de părți, ci este stabilită prin lege, prin licitație, printr-o hotărâre a instanței, sau alte situații similare, și nu include taxe;

b) contrapartida unei livrări de bunuri/prestări de servicii trebuie considerată ca incluzând deja taxa pe valoarea adăugată, taxa determinându-se prin aplicarea procedurii sutei mărite, respectiv $20 \times 100 / 120$ în cazul cotei standard și $19 \times 100 / 119$ începând cu data de 1 ianuarie 2017, $9 \times 100 / 109$ sau $5 \times 100 / 105$ în cazul cotelor reduse, în următoarele situații:

1. atunci când părțile au convenit că TVA este inclusă în contravaloarea livrării/prestării;

2. în cazul livrărilor de bunuri și/sau prestațiilor de servicii direct către populație pentru care nu este necesară potrivit legii emiterea unei facturi;..."

În ceea ce privește baza de impozitare pentru situația de fapt descrisă de petenta, având în vedere ca se precizează ca valoarea imobilelor stabilită prin Raportul de evaluare nu include TVA, în opinia noastră, la valoarea acestora se aplică cota de TVA.

Totodata, menționam că, în opinia noastră nu sunt aplicabile prevederile art. 270 alin. (7) din Codul fiscal, așa cum invoca petenta. Întrucât o condiția esențială pentru ca o astfel de operațiune să se califice drept transfer de active în sensul Codului fiscal, este ca beneficiarul, să fie persoana impozabilă la momentul transferului, condiție care, din informațiile furnizate, nu rezulta a fi îndeplinită.

Menționam ca potrivit art. 6 alin.(1) și art.7 alin.(3) din Legea nr. 207/2015 privind Codul de procedura fiscală, cu modificările și completările ulterioare, numai organul fiscal este îndreptățit să aprecieze, în limitele atribuțiilor și competențelor ce îi revin, relevanța stărilor de fapt fiscale prin utilizarea mijloacelor de probă prevăzute de lege și să adopte soluția întemeiată pe prevederile legale, precum și pe constatări complete asupra tuturor împrejurărilor edificatoare în cauză raportat la momentul luării unei decizii și totodata, să examineze, din oficiu, starea de fapt, să obțină și să utilizeze toate informațiile și documentele necesare pentru determinarea corectă a situației fiscale a contribuabilului.

Elena-Oana IACOB

Director general

TO: INDUSTRIA SARMEI CAMPIA TURZII SA REG.NUMBER/DATE
2Ad1608060 / 30.08.2016

ATTN: Alexei Seromov FROM:
alexei.seromov@isct.ro SC APWIN SRL
raluca.damian@isct.ro

FAX NUMBER: FAX NUMBER:
031-43.26.050

RE: Adresa privind aplicarea TVA la valorile PAGES: 1
bunurilor din cadrul raportului de evaluare

Referitor la solicitarea dumneavoastra nr. 205 / 29.08.2016 in ce priveste **taxa pe valoarea adaugata**, va precizam ca toate valorile (atat cele de piata cat si cele estimate in ipoteza vanzarii fortate) bunurilor din cadrul raportului de evaluare 2REv1402365/20.03.2014, **nu includ** aceasta taxa.

Apwin S.R.L.





ROMÂNIA
Județul CLUJ
Consiliul local CÂMPIA TURZII
Str. Laminoriștilor, Nr.2
Telefon: 0264268001; 0264268002; 0264268004 Fax: 0264261467
<http://www.campiaturzii.ro> e-mail: primariaact@campiaturzii.ro ;

Comisia de specialitate nr. 2 - pentru urbanism și amenajarea teritoriului, administrarea domeniului public și privat, protecția mediului, investiții

RAPORT DE AVIZARE

La proiectul de hotărâre
privind condițiile încheierii în formă autentică a contractelor de dare în plată având ca obiect stingerea
integrală a creanțelor garantate și stingerea parțială a creanțelor bugetare
pe care le are Municipiul Câmpia Turzii împotriva S.C. INDUSTRIA SÂRMEI CÂMPIA TURZII S.A.

Comisia de specialitate nr. 2 din cadrul Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii, s-a întrunit în ședința de lucru din data de 13.07.2012, în scopul dezbaterii și avizării proiectului de hotărâre menționat mai sus.

Proiectul de hotărâre este avizat pentru legalitate de către Secretarul Municipiului Câmpia Turzii.

Comisia de specialitate, analizând documentele care au stat la baza inițierii proiectului de hotărâre, în urma dezbaterilor, constată că îndeplinește condițiile legale pentru punerea în discuție și avizare.

Comisia de specialitate nr. 2 - Avizează favorabil proiectul de hotărâre

și propune Consiliului Local al Municipiului Câmpia Turzii adoptarea proiectului de hotărâre în forma prezentată de către inițiator (se vor specifica eventuale amendamente în procesul verbal de ședință).

Prezentul raport de avizare a fost emis cu 5 voturi pentru.

PREȘEDINTE COMISIE
PĂTRUȚIU MIHAIL IULIU