

# Intabulare. Obligația de plată a impozitului în cazul dobândirii dreptului de proprietate și a dezmembrămintelor sale prin procedura de executare silită. Lipsa unei reglementări eficiente

**Lect. univ. dr. Sergiu I. STĂNILĂ\***  
Facultatea de Drept  
Universitatea de Vest din Timișoara

## **Abstract**

*The property right and its dismemberments can be transmitted by inter vivos acts, by inheritance or by court decision or other procedures. Although the obligation to pay the tax due state budget for the income resulting of these transactions subsists, no matter the mode of transmission of the property right or its dismemberments, the Romanian regulation is not uniform, being sometimes even harmful. We suggest an intervention of the Romanian legislator to establish for the bailiff the obligation to calculate, collect and pay the tax due to the state budget, in the case of transmitting the property right or its dismemberments by enforcement.*

**Keywords:** *property right, dismemberments, tabulation, forced sale, taxation, inter vivos act transfer, inheritance, adjudicator, court decision, public notary, authentication*

## **Rezumat**

*Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale pot fi transmise prin acte încheiate între vii sau prin succesiune, precum și prin hotărâre judecătorească sau alte proceduri. Deși obligația de plată a impozitului datorat bugetului de stat pentru veniturile obținute în urma acestor tranzacții, subsistă indiferent de modalitatea de transmite a dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor sale, reglementarea nu este una unitară, fiind uneori chiar prejudiciabilă. De lege ferenda se impune intervenția legiuitorului român în vederea stabilirii în sarcina executorului judecătoresc a obligației de a calcula, încasa și vira impozitul datorat bugetului de stat, în cazurile în care transmisiunea dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia se realizează pe calea executării silite.*

**Cuvinte-cheie:** *drept de proprietate, dezmembrămintele, intabulare, vânzare silită, impozit, transmisiune prin acte între vii, succesiune, adjudecatar, hotărâre judecătorească, notar public, autentificare*

---

\*sergiu\_stanila@drept.uvt.ro

Dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale, care poartă asupra bunurilor imobile, pot fi dobândite prin mai multe modalități, și anume prin convenție, prin moștenire legală sau testamentară, prin accesiune, prin uzucapiune, prin ocupațiune, prin tradițiune, prin hotărâre judecătorească, prin efectul unui act administrativ, precum și prin vânzare silită<sup>1</sup>.

Indiferent de modalitatea de dobândire, dovada existenței dreptului de proprietate și a dezmembrământului dreptului de proprietate în patrimoniul dobânditorului, o reprezintă înscrierea în cartea funciară<sup>2</sup>.

De la caracterul constitutiv al înscrierii în cartea funciară, legiuitorul reglementează câteva excepții, respectiv acele situații în care dreptul de proprietate și dezmembrămintele sale, asupra unui imobil, se dobândesc și fără înscrierea în cartea funciară, respectiv atunci când provin din moștenire<sup>3</sup>, accesiune naturală, vânzare silită sau expropriere pentru cauză de utilitate publică<sup>4</sup>.

Aceste excepții produc efecte în mod limitat, întrucât în momentul în care titularul dreptului de proprietate sau al unui dezmembrământ al dreptului de proprietate, intenționează să dispună de el, nu o va putea face decât după înscrierea dreptului real în cartea funciară<sup>5</sup>.

Vom trata în continuare situația juridică a dreptului de proprietate și a dezmembrămintelor sale, respectiv regimul fiscal al obligației de plată a impozitului datorat bugetului de stat, precum și consecințele neplății acestui impozit.

Art. 77<sup>1</sup> C. fisc. reglementează după cum urmează (redăm doar textul care interesează prezentul studiu):

**(1)** *La transferul dreptului de proprietate și al dezmembrămintelor acestuia, prin acte juridice între vii asupra construcțiilor de orice fel și a terenurilor aferente acestora, precum și asupra terenurilor de orice fel fără construcții, contribuabilii datorează un impozit care se calculează astfel: (...).*

**(3)** *Pentru transmisiunea dreptului de proprietate și a dezmembrămintelor acestuia cu titlul de moștenire nu se datorează impozitul prevăzut la alin. (1), dacă succesiunea este dezbătută și finalizată în termen de 2 ani de la data*

---

<sup>1</sup> A se vedea art. 557 NCC.

<sup>2</sup> A se vedea art. 885 NCC. Pentru detalii, a se vedea: T. Bodoașcă, *Opinii în legătură cu efectul constitutiv sau translativ de drepturi reale imobiliare al înscrierilor în cartea funciară*, în *Dreptul* nr. 8/2012, p. 133-140; T. Bodoașcă, *Opinii privind caracterul constitutiv sau translativ de drepturi reale imobiliare al înscrierilor în cartea funciară*, în *Dreptul* nr. 5/2006, p. 42-56.

<sup>3</sup> Pentru detalii, a se vedea, S.I. Stănilă, *Excepții de la caracterul constitutiv al înscrierii în cartea funciară. Moștenirea. Uzucapiunea*, în *Revista de Științe Juridice* nr. 1/2013, Conferința Internațională Bială „Sistemul juridic între stabilitate și reformă”, Craiova, 26-27 aprilie 2013, p. 200-209.

<sup>4</sup> A se vedea art. 887 alin. (1) NCC.

<sup>5</sup> A se vedea art. 887 alin. (3) NCC.

decesului autorului succesiunii. În cazul nefinalizării procedurii succesoriale în termenul prevăzut mai sus, moștenitorii datorează un impozit de 1% calculat la valoarea masei succesoriale. (...).

**(6) Impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se va calcula și se va încasa de notarul public înainte de autentificarea actului sau, după caz, întocmirea încheierii de finalizare a succesiunii. (...).** În cazul în care transferul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia, pentru situațiile prevăzute la alin. (1) și (3), se realizează prin hotărâre judecătorească sau prin altă procedură, impozitul prevăzut la alin. (1) și (3) se calculează și se încasează de către organul fiscal competent. Instanțele judecătorești care pronunță hotărâri judecătorești definitive și irevocabile comunică organului fiscal competent hotărârea și documentația aferentă în termen de 30 de zile de la data rămânerii definitive și irevocabile a hotărârii. Pentru alte proceduri decât cea notarială sau judecătorească contribuabilul are obligația de a declara venitul obținut în maximum 10 zile de la data transferului, la organul fiscal competent, în vederea calculării impozitului. Pentru înscrierea drepturilor dobândite în baza actelor autentificate de notarii publici ori a certificatelor de moștenitor sau, după caz, a hotărârilor judecătorești și a altor documente în celelalte cazuri, registratorii de la birourile de carte funciară vor verifica îndeplinirea obligației de plată a impozitului prevăzut la alin. (1) și (3) și, în cazul în care nu se va face dovada achitării acestui impozit, vor respinge cererea de înscriere până la plata impozitului. (...).

Trebuie să distingem mai întâi între transmisiunile dreptului de proprietate și ale dezmembrămintelor sale prin acte încheiate între vii, pe de-o parte și, respectiv, transmisiunile dreptului de proprietate și ale dezmembrămintelor sale prin succesiune, legală sau testamentară, pe de altă parte.

În primul caz, legiuitorul reglementează generic obligația contribuabililor de a achita la bugetul de stat un impozit pentru toate transmisiunile care au ca obiect dreptul de proprietate sau dezmembrămintele dreptului de proprietate, indiferent dacă acestea poartă asupra unei construcții cu sau fără teren ori asupra unui teren.

Nu are relevanță categoria de folosință a construcției ori a terenului și nici destinația acestora. Quantumul impozitului este determinat în primul rând de data dobândirii dreptului de proprietate sau al dezmembrământului transmis, iar în al doilea rând de valoarea bunului asupra căruia poartă dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia<sup>6</sup>.

---

<sup>6</sup> Conform art. 77<sup>1</sup> alin. (1) C. fisc., pentru construcțiile de orice fel cu terenurile aferente acestora, precum și pentru terenurile de orice fel fără construcții, dobândite într-un termen de până la 3 ani inclusiv, impozitul este de 3% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv și, respectiv, 6.000 lei + 2% calculate la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv, peste 200.000 lei. Pentru imobilele dobândite la o dată mai mare de 3 ani, impozitul este de 2% până la valoarea de 200.000 lei inclusiv și, respectiv, de 4.000 lei + 1% calculat la valoarea ce depășește 200.000 lei inclusiv, peste 200.000 lei.

În cel de-al doilea caz, al transmisiunilor prin succesiune, dacă succesiunea, testamentară ori legală, nu este dezbătută și finalizată în termen de maximum 2 ani de la data decesului autorului succesiunii, moștenitorii beneficiari datorează impozit, care se calculează la valoarea masei succesoriale.

Revenind la actele încheiate între vii, care au ca obiect transmiterea dreptului de proprietate sau a dezmembărilor acestuia, trebuie să precizăm că aceasta se poate realiza prin acordul de voință al părților raportului juridic, caz în care actul de transmitere este încheiat de notarul public în formă autentică, sau prin hotărâre judecătorească, care suplinește acordul de voințe al părților raportului juridic.

Când actul prin care se transmite dreptul de proprietate sau dezmembărările acestuia, este încheiat de notarul public în formă autentică, obligația de calcul, de încasare și, respectiv, aceea de virare a impozitului către bugetul de stat, cad în sarcina notarului public.

Atunci când acordul de voințe este suplinit printr-o hotărâre judecătorească, calcularea și încasarea impozitului sunt în sarcina organului fiscal, în baza hotărârii judecătorești definitivă și irevocabilă, care i se va comunica de către instanța de judecată care a pronunțat-o.

Pentru orice alte proceduri, cu excepția celor de mai sus, contribuabilul care obține venit<sup>7</sup>, are obligația de a-l declara organului fiscal, în vederea calculării și încasării impozitului.

În această ultimă categorie intră și dobândirea dreptului de proprietate și a dezmembărilor acestuia prin procedura de executare silită sau de vânzare silită, cum mai este denumită în doctrină și în legislație.

Prin modul în care este reglementată, această ultimă modalitate de calculare și încasare a impozitului pe venitul obținut din transferul dreptului de proprietate și al dezmembărilor acestuia, aduce atingere principiului legalității care

---

<sup>7</sup> Potrivit art. 151<sup>2</sup> lit. a) din Normele Metodologice din 22 ianuarie 2004 de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul fiscal, publicate în Monitorul Oficial al României, partea I, nr. 112 din 6 februarie 2004, prin contribuabil, în sensul art. 77<sup>1</sup> C. fisc., se înțelege persoana fizică căreia îi revine obligația de plată a impozitului. În cazul transferului dreptului de proprietate sau al dezmembărilor acestuia prin acte juridice între vii, contribuabil este cel din patrimoniul căruia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembărările acestuia: vânzătorul, credentierul, transmitătorul în cazul contractului de întreținere, al actului de dare în plată, al contractului de tranzacție etc., cu excepția transferului prin donație. În contractele de schimb imobiliar calitatea de contribuabil o au toți copermutanții, coschimbașii, cu excepția schimbului unui bun imobil, proprietate imobiliară, cu un bun mobil, situație în care calitatea de contribuabil o are numai proprietarul bunului imobil. În cazul transferului dreptului de proprietate prin donație, calitatea de contribuabil revine donatarului. Contribuabil este și persoana fizică din patrimoniul căreia se transferă dreptul de proprietate sau dezmembărări ale acestuia cu titlu de aport la capitalul social. În cazul transferului dreptului de proprietate pentru cauză de moarte, prin succesiune legală sau testamentară, calitatea de contribuabil revine moștenitorilor legali sau testamentari, precum și legatarilor cu titlu particular.

gvernează materia fiscală<sup>8</sup>, prejudiciind totodată interesele celor care dobândesc drepturi reale într-o asemenea procedură de executare silită.

Comparând ipotezele în care, pe de-o parte notarul public și instanța de judecată, exercită un control direct – în cazul notarului și indirect – în cazul instanței judecătorești, asupra modului de calcul, încasării și virării impozitului datorat pentru transferurile având ca obiect dreptul de proprietate sau dezmembrămintele acestuia, iar pe de altă parte, contribuabilul este cel care are obligația să declare venitul obținut organului fiscal, în vederea calculării și achitării acestui impozit, observăm în primul rând reglementarea neunitară realizată de legiuitor.

Astfel, în această ultimă ipoteză, aceea a *altor proceduri*, inexistența unui organ, unei autorități de stat care să supravegheze, să controleze regimul juridic al impozitului, sub aspectul celor trei etape mai sus amintite, respectiv declarare, calculare și încasare sau virare, norma juridică este inefficientă. În cazul executării silite chiar prejudiciabilă.

Astfel, ca urmare a unei executări silite, în accepțiunea art. 77<sup>1</sup> alin. (6) C. fisc., debitorul executat silit este cel care realizează transferul dreptului de proprietate către o altă persoană, către adjudecatarul executării silite, debitorul fiind cel care realizează venitul impozabil.

Prin vânzarea silită, sumele de bani obținute sunt folosite pentru stingerea datoriilor acumulate de debitorul supus executării silite.

Raportat la același text de lege precitat, debitorului executat silit îi revine obligația legală de a declara organului fiscal venitul obținut în urma executării silite, respectiv sumele de bani încasate în această procedură, în vederea calculării și virării impozitului datorat bugetului de stat.

Spre deosebire de transmiterea dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia printr-un act autentificat de notarul public, sau printr-o hotărâre judecătorească, deși executorul judecătoresc<sup>9</sup> este cel care conduce, supraveghează și controlează procedura de executare silită<sup>10</sup>, întocmește certificatul de adjudecare care constituie titlul de proprietate pentru adjudecatar<sup>11</sup>, acest organ al statului nu are absolut nicio obligație în legătură cu impozitul datorat bugetului de stat pentru tranzacția derulată. Consecințele sunt multiple.

În primul rând, suntem în prezența încălcării principiului legalității în materie fiscală, reglementat de art. 1 alin. (3) C. fisc. Astfel, deși impozitul datorat pentru transmiterea dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia este

<sup>8</sup> A se vedea art. 1 alin. (3) C. fisc.

<sup>9</sup> A se vedea C. Roșu, *Drept procesual civil. Partea specială*, ed. a IV-a, Ed. C.H. Beck, București, 2012, p. 389.

<sup>10</sup> A se vedea art. 623 și 627 NCP.

<sup>11</sup> A se vedea art. 773 NCP.

stabilit de legiuitor în sarcina transmitătorului, celui care obține venit, așa cum rezultă din reglementarea art. 77<sup>1</sup> alin. (1) și art. 77<sup>1</sup> alin. (6) C. fisc., în practică acest impozit ajunge să fie achitat de o cu totul altă persoană, respectiv adjudecatarul imobilului, dobânditorul dreptului de proprietate sau al dezmembrămintelor acestuia.

În practica judiciară s-a dovedit că în cvasi-totalitatea vânzărilor silită, proprietarul bunului imobil supus executării silită, nu declară organelor fiscale sumele de bani obținute în urma vânzării silită.

De vreme ce a ajuns într-o asemenea procedură de executare silită, ca urmare a acumulării de datorii, nu mai are niciun interes practic să vireze acest impozit la bugetul de stat din alte resurse financiare proprii. Neexistând nicio reglementare în acest sens, din sumele încasate cu titlu de preț în urma vânzării silită nu poate fi achitat cu prioritate impozitul pe tranzacție, datorat bugetului de stat, decât în ipoteza în care creditorul urmăritor ar fi chiar statul român, prin organele sale fiscale.

În al doilea rând, depunerea cererii de intabulare în cartea funciară a dreptului de proprietate sau a dezmembrămintelor acestuia, dobândite prin executare silită, fără dovada îndeplinirii obligației de plată a impozitului, atrage pronunțarea unei încheieri de respingere de către registratorul de carte funciară, potrivit art. 77<sup>1</sup> alin. (6) C. fisc.

Birourile de cadastru și publicitate imobiliară aplică textul art. 77<sup>1</sup> alin. (6) C. fisc. și resping cererea de înscriere ori de câte ori dovada achitării impozitului lipsește, încheierea registratorului putând fi atacată cu cerere de reexaminare și, respectiv, plângere.

Într-o speță<sup>12</sup>, instanța a stabilit că modalitatea înstrăinării prin vânzare silită nu a fost avută în vedere de legiuitor la edictarea dispozițiilor art. 77<sup>1</sup> C. fisc., care privesc transmiterea convențională a dreptului de proprietate.

A statuat instanța că refuzul intabulării, refuzul de a efectua înscrierea dreptului de proprietate obținut printr-un act de adjudecare, în condițiile în care impozitul ar fi trebuit plătit de proprietarul-debitor executat în cadrul procedurii executării silită, constituie o încălcare și o îngădire a exercitării dreptului de proprietate.

Într-o altă speță<sup>13</sup>, în care petentul a dobândit dreptul de proprietate asupra imobilului printr-un act de adjudecare emis de un Birou de executor judecătoresc și ulterior a solicitat înscrierea acestui act în cartea funciară, prin încheierea nr. 98927 din 24 decembrie 2008, Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov a respins cererea de înscriere.

---

<sup>12</sup> A se vedea C. Ap. Iași, S. civ., dec. nr. 956 din 16 mai 2012, culeasă din Programul legislativ SINTACT – Wolters Kluwer.

<sup>13</sup> Jud. Brașov, S. civ., hot. nr. 2715 din 17 martie 2009 – [www.portal.just.ro](http://www.portal.just.ro).

În motivare, s-a reținut că nu s-a făcut dovada achitării impozitului pe transferul dreptului de proprietate, astfel cum prevede art. 152<sup>2</sup> din Hotărârea Guvernului nr. 1.195/2007 de modificare a Normelor metodologice de aplicare a Legii nr. 571/2003 privind Codul Fiscal, coroborate și cu prevederile art. 77<sup>1</sup> alin. (6) C. fisc.

Petentul s-a adresat Administrației Finanțelor Publice Brașov, solicitând să i se calculeze impozitului reglementat de art. 77<sup>1</sup> C. fisc., răspunsul autorității publice fiind negativ, respectiv numai fostul proprietar, debitorul împotriva căruia a fost efectuată procedura executării silit finalizate prin actul de adjudecare, are calitatea de contribuabil și deci obligația de a achita impozitul aferent imobilului cu privire la care se transmite dreptul de proprietate.

Față de această situație, instanța a constatat că, la momentul soluționării plângerii împotriva încheierii Oficiului de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov, petentul se afla într-o situație imposibilă: deși este titular al dreptului de proprietate asupra unui imobil dobândit prin licitație publică, nu poate exercita acest drept deoarece persoana care are obligația legală de a achita impozitul aferent transferului acestui imobil nu are niciun interes să își îndeplinească această obligație.

Făcând aplicarea art. 20 din Legea nr. 7/1996, modificată (forma în vigoare la data pronunțării hotărârii judecătorești), instanța a dispus înscrierea acestui drept în cartea funciară, considerând că, în cauză, formalitatea impusă de Oficiul de Cadastru și Publicitate Imobiliară Brașov petentului pentru înscrierea dreptului său de proprietate în cartea funciară apare ca excesivă, îngrădind într-un mod nejustificat exercitarea dreptului de proprietate de către titularul lui, contrar normelor naționale și internaționale care protejează dreptul de proprietate.

Indiferent de soluțiile identificate de instanțele de judecată în spețele prezentate, textul art. 77<sup>1</sup> alin. (6) teza finală C. fisc., confirmă fără putință de tăgadă că încheierea prin care registratorul de carte funciară respinge cererea de intabulare a dreptului de proprietate dobândit prin vânzare silită, pentru lipsa dovezii de plată a impozitului datorat bugetului de stat, este legală. Or, atât în procedura cererii de reexaminare, cât și în procedura plângerii împotriva încheierii pronunțate de registratorul de carte funciară, registratorul-șef și, respectiv, instanța de judecată verifică legalitatea încheierii atacate.

Pentru evitarea unei asemenea situații, în practică se întâlnesc mai multe soluții, respectiv:

a) adjudecatorul achită la organul fiscal impozitul datorat pentru transferul dreptului de proprietate de către debitorul executat silit, fostul proprietar al bunului, și prezintă dovada registratorului de carte funciară, care dispune admiterea cererii de înscriere;

b) cererea de intabulare este respinsă, adjudecatarul având la dispoziție procedura cererii de reexaminare și, respectiv, a plângerii împotriva încheierii de carte funciară, practica judecătorească nefiind una unitară.

Adjudecatarul unui bun imobil într-o procedură de vânzare silită, care nu are nicio obligație legală cu privire la plata impozitului datorat pe transferul dreptului de proprietate, se vede pus în situația de a achita acest impozit sau de a ataca încheierea de respingere a cererii de înscriere cu procedura cererii de reexaminare și, respectiv, a plângerii.

A doua opțiune este una relativ greoaie, care presupune timp pierdut și cheltuieli suplimentare, constând în onorarii de avocat, taxe judiciare de timbru, pe care adjudecatarul unui asemenea bun imobil este obligat să le suporte, fără a exista un temei legal în acest sens.

Mai mult decât atât, indiferent pentru ce variantă optează, respectiv plata impozitului sau atacarea încheierii de respingere conform celor de mai sus, toate sumele de bani cheltuite, cu titlu de plată impozit sau cheltuieli de judecată, le poate recupera ipotetic numai de la proprietarul anterior, supus executării silite. Este evident că acesta din urmă, ajuns în faza executării silite, de cele mai multe ori nu mai dispune de resurse financiare pentru a achita sumele de bani respective.

*De lege ferenda*, apreciem că se impune intervenția legiuitorului, în scopul completării art. 77<sup>1</sup> C. fisc., în vedea unei aplicări unitare și, mai ales, corecte.

Variantele identificate de noi sunt în număr de două, respectiv:

- fie se reglementează, cu titlu de excepție de la regulă, obligația de plată a impozitului în sarcina adjudecatarului, în cazul dobândirii dreptului de proprietate asupra unui bun imobil prin procedura vânzării silite;

- fie se reglementează în sarcina executorului judecătoresc obligația de a calcula și încasa impozitul datorat pentru transferul dreptului de proprietate asupra unui bun dobândit prin procedura vânzării silite, urmând a se stabili și prioritatea acestei plăți față de celelalte în procedura de executare silită (cheltuieli de executare, onorariu executorului judecătoresc, creditori).

Prima soluție este reglementată, deși nu în mod explicit, de art. 151<sup>7</sup> din Normele metodologice de aplicare a Codului Fiscal.

Astfel, în cazul transferurilor prin executare silită, după expirarea termenului de 10 zile inclusiv, în care contribuabilul avea sarcina declarării venitului la organul fiscal competent, organul de executare silită sau cumpărătorul, după caz, trebuie să solicite organului fiscal competent stabilirea impozitului și emiterea deciziei de impunere, conform procedurilor legale, prin depunerea documentației aferente transferului.

Cu toate că în Codul Fiscal nu găsim o asemenea reglementare, Normele metodologice impun în sarcina adjudecatarului, cumpărătorului unui bun imobil



într-o procedură de executare silită, obligația de a solicita organului fiscal stabilirea impozitului și emiterea deciziei de impunere, fără a reglementa explicit în sarcina cui revine obligația de plată a impozitului. S-ar putea deduce de aici că această obligație incumbă adjudecatarului, deși nu el este cel care realizează venitul impozabil.

Nu suntem de acord cu prima variantă, nefiind echitabilă stabilirea acestei obligații în sarcina adjudecatarului. Este știut faptul că adjudecatarul dobândește bunul imobil în procedura de executare silită liber de orice sarcini, inclusiv deci de obligația de plată a impozitului pe tranzacție.

Apoi, un alt argument împotriva acestei teorii îl reprezintă faptul că proprietarul bunului executat silit *obține un venit*, în accepțiunea Codului fiscal, care urmează a fi utilizat pentru acoperirea cheltuielilor de executare, a onorariului executorului judecătoresc și a creanțelor pe care le înregistrează și care au declanșat procedura de executare silită.

Până la urmă, acest *venit* este *utilizat* de proprietar, cu concursul executorului judecătoresc, la stingerea unor obligații de plată pe care le-a acumulat anterior. Este așadar firesc ca obligația de plată a impozitului să fie stabilită în sarcina sa, pentru *venitul obținut* prin vânzarea silită.

Singurul impediment pentru urmărirea și aplicarea practică a îndeplinirii acestei obligații din partea proprietarului executat silit, îl reprezintă lipsa resurselor financiare necesare, acesta fiind de fapt și motivul (de cele mai multe ori) ajungerii în faza executării silite.

Opinăm așadar pentru a doua teorie, mai justă și datorită necesității unei reglementări unitare, prin raportare la obligația instituită de legiuitor în sarcina notarului public care încheie actul autentic, de a calcula și încasa impozitul datorat pe transferul dreptului de proprietate asupra imobilelor.

În procedura de vânzare silită, executorul judecătoresc este cel care încheie actul de adjudecare și poate calcula și încasa impozitul datorat pentru transferul dreptului de proprietate, suma urmând a fi reținută, cu o anumită prioritate, din prețul încasat de la adjudecatar.

Ar mai putea fi identificată și o a treia soluție, respectiv promovarea de către Procurorul General al României a unui recurs în interesul legii<sup>14</sup>, în scopul asigurării unei practici unitare la nivelul tuturor instanțelor de judecată pe problema virării la bugetul de stat a impozitului pe venitul obținut din vânzarea silită.

Soluția este însă una de avarie, în opinia autorului, benefică atunci când legiuitorul rămâne în pasivitate și nu intervine asupra textului de lege lacunar. Problema de fond, așa cum am arătat, necesită o modificare corespunzătoare, prin instituirea obligației de calculare, încasare și virare a impozitului la bugetul de stat de către executorul judecătoresc care coordonează vânzarea silită.

---

<sup>14</sup> Reglementat de art. 514-518 NCP.