



Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 1586/XI/17.10.2023

DECIZIA NR. 13/17.10.2023

privind minuta nr. 51315/7825 din 17 octombrie 2023, încheiată ca urmare a ședinței reprezentanților Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară și ai Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România în vederea unificării procedurilor de lucru

În temeiul art. 22 alin. (12) din Legea cadastrului și a publicității imobiliare nr. 7/1996, republicată, cu modificările și completările ulterioare,
În considerarea dispozițiilor art. 22 alin. (13) din același act normativ,

Directorul Direcției de Publicitate Imobiliară emite prezenta

DECIZIE

Art. 1 Se comunică oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară minuta nr. 51315/7825 din 17 octombrie 2023, anexată prezentei, în vederea punerii în aplicare a soluțiilor consemnate în conținutul acesteia.

Art. 2 Pentru aducerea la îndeplinire a dispozițiilor prezentei decizii sunt responsabili Șeful Serviciului Publicitate Imobiliară și personalul Serviciului Publicitate Imobiliară, precum și Șeful Serviciului Cadastru și personalul Serviciului Cadastru din cadrul oficiilor teritoriale.

Cezara Irina SIMIREA
Director Direcția de Publicitate Imobiliară

Nr. 51315/17.10.2023

Nr. 7825/17.10.2023

MINUTA

ședinței reprezentanților Uniunii Naționale a Notarilor Publici din România și ai Agenției Naționale de Cadastru și Publicitate Imobiliară din data de 17.10.2023

În temeiul art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată, cu modificările și completările ulterioare, la data menționată mai sus a avut loc la sediul UNNPR o ședință de lucru având ca obiect dezbaterăa unor situații juridice care privesc relația profesională a notarilor publici cu oficiile teritoriale aflate în subordinea ANCPI.

1. AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ solicită formularea unui punct de vedere comun cu privire la solicitarea dlui notar public **ZAHARIA-CIORCILA MIHAIL** din cadrul Camerei Notarilor Publici Bacău, referitoare la următoarea situație juridică:

În cursul anului 2022 a autentificat un contract de constituire superficie prin care **proprietarul a constituit un drept de superficie în favoarea superficierului**, asupra mai multor terenuri, în scopul amplasării/ construirii pe aceste terenuri de către acesta din urmă a unui număr nedeterminat de turbine eoliene.

Superficia s-a constituit în mod pur și simplu, neafectată de modalități, pentru o perioadă de 30 de ani, din care în primii 5 ani, destinați autorizării proiectului, **nu se datorează nici o sumă de bani** proprietarului terenurilor, iar în următorii 25 de ani, **contractul prevede că se datorează o sumă de 8000 euro/an pentru fiecare turbină care urmează a fi amplasată pe terenuri**, dar numai sub **condiția suspensivă a obținerii autorizației de construire pentru fiecare turbină în parte**.

Luând în considerare voința părților, conform căreia constituirea superficiei s-a făcut neafectată de modalități, în mod definitiv, s-a cerut **întabularea definitivă a dreptului de superficie**, care a fost și admisă de OCPI Bacău.

Având în vedere că, atât doctrina cât și jurisprudența s-au pronunțat în mod neechivoc în sensul că, **până la îndeplinirea condiției suspensive, obligația afectată de aceasta nu există, tariful de publicitate**

imobiliară s-a calculat prin raportare la procentul de 20% din valoarea terenurilor, calculat conform studiului de piață întocmit de Camera Notarilor Publici Bacău pentru anul 2022, conform art. 111 Cod Fiscal.

Se solicită ANCPI exprimarea punctului de vedere și să se precizeze în mod expres dacă, având în vedere condiția suspensivă neîmplinită la momentul încheierii contractului, s-a calculat în mod corect tariful de publicitate imobiliară prin raportare la 20% din valoarea terenurilor, sau nu.

În urma analizei situației juridice prezentate, care nu a fost însoțită de copii ale înscrisurilor justificative, în limita informațiilor furnizate, Comisia reține următoarele:

Referitor la modalitatea de calcul a tarifelor aferente înscrierii unui contract de constituire a unui drept de suprafață cu titlu oneros în favoarea unei persoane juridice, în cadrul Minutei ședinței din data de 14.06.2021, pct. 6, s-au consemnat următoarele:

„Un notar public din cadrul Camerei Oradea solicită formularea unui punct de vedere cu privire la următoarea situație juridică:

În interesul încheierii contractului de constituire a unui drept de suprafață cu titlu oneros, se solicită opinia cu privire la calculul impozitului prevăzut de art. 111 din Codul fiscal la transferul dezmembărilor dreptului de proprietate, precum și la calculul tarifelor de întabulare, dobânditoarea dreptului de suprafață fiind o persoană juridică.

Contractul urmează să aibă ca obiect constituirea unui drept de suprafață pe o durată de 30 de ani pentru o suprafață de 160 ha de teren, cu o chirie de 1000 euro/ha/an, respectiv suma de 160.000 euro /an.

În urma analizei situației juridice prezentate, **Comisia reține că, în considerarea cadrului legal privind funcționarea sa, nu este competentă să se pronunțe asupra modalității de calcul a impozitului prevăzut de art. 111 din Codul fiscal.**

În ceea ce privește tarifele de publicitate imobiliară, reprezentanții ANCPI precizează următoarele:

Conform notei de subsol 8) din anexa la Ordinul nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de ANCPI și instituțiile sale subordonate: „(...) *La întabularea sau înscrierea provizorie a dezmembărilor dreptului de proprietate sau a dreptului de concesiune tariful se determină la valoarea declarată de părți, dar nu mai puțin de 20% din valoarea orientativă stabilită prin expertiza întocmită de camera notarilor publici (...).*”

În aplicarea prevederilor legale citate, valoarea declarată de părți în act reprezintă chiria aferentă perioadei pentru care a fost constituit dezmembământul, respectiv 160 ha x 1000 euro/ha x 30 ani = 4.800.000 euro.

Aceasta se compară cu 20% din valoarea stabilită prin studiul de piață, urmând ca, la suma mai mare, să se aplice procentul de 0,5 % aferent serviciului 2.3.2. - *Întabulare drepturi reale în favoarea persoanelor juridice.*”

Argumentele pot fi reținute și în situația prezentată, întrucât **dreptul real de suprafață** este constituit pur și simplu, nefiind afectat de modalități, ca urmare a voinței părților, iar **prețul** are modalități concrete de determinare.

Tariful de întabulare are același quantum ca și tariful pentru înscrierea provizorie a dreptului real, conform notei de subsol nr. 8 din ODG nr. 16/2019 privind aprobarea tarifelor pentru serviciile furnizate de Agenția Națională de Cadastru și Publicitate Imobiliară și instituțiile sale subordonate, cu modificările și completările ulterioare.

Conform art. 22 alin. (13) din Legea nr. 7/1996 privind cadastrul și publicitatea imobiliară republicată, cu modificările și completările ulterioare soluțiile consemnate în minutele de ședință, sunt obligatorii pentru notarii publici și personalul de specialitate din oficiile teritoriale, de la data comunicării lor, cu privire la modul de soluționare a situației juridice analizate și sunt urmate concomitent de emiterea deciziilor prevăzute la alin. (12).

Prezenta minută de ședință se comunică notarilor publici, Camerelor Notarilor Publici și oficiilor de cadastru și publicitate imobiliară.

| AGENȚIA NAȚIONALĂ DE CADASTRU ȘI PUBLICITATE IMOBILIARĂ | UNIUNEA NAȚIONALĂ A NOTARILOR PUBLICI DIN ROMÂNIA |
|---|--|
| Hajnalka Ildiko VIG Președinte - Director General | Notar public Vasile WARGA Vicepreședinte |
| Mircea POPA Director General Adjunct | Notar public Ion MARIN Vicepreședinte |
| Cezara Irina SIMIREA Director Direcția de Publicitate Imobiliară | Notar public Laura BADIU Președintele CNP București |
| Daniela BORDAN Registrator Direcția de Publicitate Imobiliară | Notar public Mihnea ANGHENI CNP București |
| | Notar public Tiberiu TERZEA - MATEI CNP București |
| | Cătălin BĂDIN, Director general adjunct |