



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ  
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ  
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 4-4-2013  
Αριθμ.πρωτ.266

Προς:  
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου  
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Πιστοποιητικό άρθρου 48 του Ν.3842/2010 επί συστάσεως  
οριζοντίου ιδιοκτησίας από τον μοναδικό ιδιοκτήτη*

Σας αποστέλλουμε το με αριθμ.πρωτ.Δ13ΦΜΑΠ/1048299/ΕΞ2013  
έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών, σχετικά με το άνω θέμα και το οποίο  
συνετάγη σε απάντηση σχετικού ερωτήματος του Συμβολαιογραφικού  
Συλλόγου Εφετείων Αθηνών-Πειραιώς, Αιγαίου & Δωδεκανήσου, για να  
λάβετε γνώση.

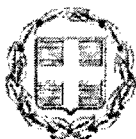
Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΩΝ ΑΘΗΝΩΝ - ΠΕΙΡΑΙΩΣ
ΑΙΓΑΙΟΥ & ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ
ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ.: 983
ΠΑΡΕΛΗΦΘΗ: 29 ΜΑΡ. 2013

Αθήνα, 15 Μαρτίου 2013

Αρ. Πρωτ: Δ13 ΦΜΑΠ 1048299 ΕΞ 2013

Ταχ. Δ/ση: Καρ. Σερβίας 8  
Ταχ. Κώδ.: 101 84 Αθήνα  
Τηλέφωνο: 2103375890  
FAX: 2103375834  
e-mail: [d13.etak@yo.syzefxis.gov.gr](mailto:d13.etak@yo.syzefxis.gov.gr)  
[d13.e9@yo.syzefxis.gov.gr](mailto:d13.e9@yo.syzefxis.gov.gr)

ΠΡΟΣ:  Συμβολαιογραφικό Σύλλογος  
Εφετειών Αθηνών - Πειραιώς  
- Αιγαίου & Δωδεκανήσου  
Γ. Γενναδίου 4  
106 78 Αθήνα

**ΘΕΜΑ:** Διευκρινίσεις για το πιστοποιητικό του άρθρου 48 του ν. 3842/2010.

**ΣΧΕΤ.:** Το αρ. πρωτ. 952/2012 έγγραφό σας.

Σε απάντηση του ανωτέρω εγγράφου σας, σχετικά με το εάν απαιτείται η επισύναψη του πιστοποιητικού του άρθρου 48 του ν. 3842/2010 του Προϊσταμένου της αρμόδιας Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου κατάρτισης μονομερούς σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας επί οικοπέδου αποκλειστικής κυριότητας νομικού ή φυσικού προσώπου, σας γνωρίζουμε τα εξής :

Σε περίπτωση σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας μεταξύ περισσότερων συγκυρίων του όλου ακινήτου, η μέχρι σήμερα συνήθης συγκυριότητα στο όλο ακίνητο αλλοιώνεται σε οροφοκτησίες, αποκτώμενες από τους συμβαλλόμενους. Με την εν λόγω σύμβαση, στον κάθε συγκύριο που θέλει να αποκτήσει για τον εαυτό του ορισμένο όροφο ή διαμέρισμα, όλοι οι λοιποί συγκύριοι μεταβιβάζουν τις μέχρι σήμερα μερίδες συγκυριότητάς τους στο όλο ακίνητο κατά το μέρος που αυτές αφορούν στον όροφο αυτό ή το διαμέρισμα, γεγονός που δε συμβαίνει όταν ο μοναδικός κύριος ολόκληρου του ακινήτου συνιστά στο ακίνητό του οροφοκτησίες.

Όταν ο κύριος του όλου ακινήτου συνιστά με μονομερή δικαιοπραξία αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, τότε ναι μεν επέρχεται αλλοίωση του μέχρι της συστάσεως των οριζοντίων ιδιοκτησιών ενιαίου εμπραγμάτου δικαιώματος, το οποίο διασπάται σε πλείονα δικαιώματα κυριότητας επί των κοινών και αδιαιρέτων μερών του όλου ακινήτου, πλην όμως η αλλοίωση αυτή δεν ενέχει καθ' εαυτή και μεταβίβαση του δικαιώματος εν όλω ή εν μέρει σε τρίτο πρόσωπο. Επιπλέον παρόλο που με αυτή συνιστώνται ιδιαίτερα εμπράγματα δικαιώματα, αυτά δε δημιουργούνται υπέρ νέου δικαιούχου αλλά υπέρ του ήδη μοναδικού κυρίου ( βλ. Γνωμ.Ν.Σ.Κ. 199/1990).

Κατόπιν των ανωτέρω, συνάγεται ότι, κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου κατάρτισης μονομερούς σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας επί οικοπέδου αποκλειστικής κυριότητας νομικού ή φυσικού προσώπου, δεν απαιτείται η επισύναψη του πιστοποιητικού του άρθρου 48 του ν.

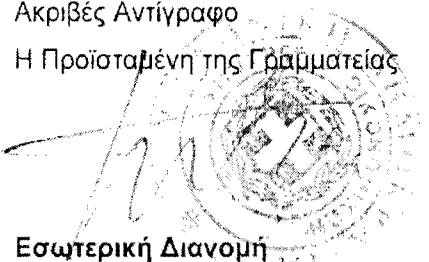
3842/2010 του Προϊσταμένου της αρμόδιας Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας. Αντίθετα το εν λόγω πιστοποιητικό είναι απαραίτητο όταν η οριζόντια ιδιοκτησία συνιστάται με σύμβαση που καταρτίζεται είτε μεταξύ όλων των συγκυρίων του όλου ακινήτου είτε μεταξύ των συγκυρίων και ενός τρίτου. Τα πιο πάνω ισχύουν ανάλογα και στην περίπτωση που αντί του πιστοποιητικού του άρθρου 48 του ν. 3842/2010, απαιτείται η προσκόμιση του εκκαθαριστικού του ΕΤΑΚ.

Ακριβές Αντίγραφο

Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

Η Προϊσταμένη της Δ/σης

Μαρία Η. Μενούνου

Εσωτερική Διανομή

Δ/ση Φορολογίας Κεφαλαίου – τμήμα Φ.Μ.Α.Π. (3) & Δ/τρια