



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

Θεσσαλονίκη 25-2-2014
Αρ.πρωτ.215

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Εφαρμογή τεκμηρίου αποπερατωμένου κτίσματος
Σχετ.: Το υπ' αριθμ.πρωτ.Δ13Β 1028957 ΕΞ 2014/13-2-2014 έγγραφο του
Υπουργείου Οικονομικών

Σας κοινοποιούμε, το ως άνω σχετ. έγγραφο του Υπουργείου
Οικονομικών, Δ/νση Φορολογίας Κεφαλαίου, που αφορά την εφαρμογή
τεκμηρίου αποπερατωμένου κτίσματος, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ
ΚΑΙ ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
ΤΜΗΜΑ Β

Αθήνα, 13/02/2014
Αρ. Πρωτ: Δ13Β 1028957 ΕΞ 2014

Ταχ. Δ/νση : Καρ. Σερβίας 8
Ταχ. Κώδ. : 101 84 Αθήνα
Πληροφορίες : Ε. Πριστούρη
Τηλέφωνο : 2103375876
FAX : 2103375834
e-mail : d13.fma@yo.syzefxis.gov.gr

ΘΕΜΑ: Εφαρμογή τεκμηρίου αποπερατωμένου κτίσματος.

Σε απάντηση της από 23-12-2013 αίτησής σας, σχετικά με το ανωτέρω θέμα, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 1 και της παρ.1 του άρθρου 5 του α.ν. 1521/1950, σε κάθε με επαχθή αιτία μεταβίβαση ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών, υπόχρεος για την καταβολή του οποίου είναι ο αγοραστής.

Επίσης, με βάση τη διάταξη της παρ.1 του άρθρου 2 του α.ν. 1521/1950 σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο ανεγείρεται ή πρόκειται να ανεγερθεί πολυκατοικία, με σχέδιο εγκεκριμένο από την πολεοδομική υπηρεσία πριν από τη μεταβίβαση, θεωρείται, κατά αμάχητο τεκμήριο, ότι μαζί με το ιδανικό μερίδιο του οικοπέδου μεταβιβάζεται αποπερατωμένο διαμέρισμα της πολυκατοικίας που αντιστοιχεί σε αυτό, εφόσον η πολυκατοικία πρόκειται να ανεγερθεί από τον ίδιο τον πωλητή του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου ή από τον εργολάβο ο οποίος ανέλαβε με αντιπαροχή την ανέγερση πολυκατοικίας ή από τρίτο που ενεργεί για λογαριασμό τους (ΣΧΕΤ. η υπ' αριθ.1006488/82/0013/ΠΟΛ.1007/18.1.1989 εγκύκλιος του Υπουργείου Οικονομικών).

Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, αν μέσα σε δύο χρόνια από τη μεταβίβασή του εγκριθεί ή υποβληθεί για έγκριση στην πολεοδομική υπηρεσία σχέδιο ανέγερσης πολυκατοικίας.

2. Ενόψει των ανωτέρω διατάξεων συνάγεται ότι σε περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου οικοπέδου που ανήκει σε κατασκευαστική εταιρεία και αντιστοιχεί σε μελλοντική κάθετη ιδιοκτησία, δεν έχει εφαρμογή το αμάχητο τεκμήριο αποπερατωμένου κτίσματος, έστω και αν έχει ήδη εκδοθεί η άδεια οικοδομής στο όνομα του πωλητή (η οποία θα αναθεωρηθεί για αλλαγή ιδιοκτήτη μετά τη σύνταξη του συμβολαίου), εφόσον ο ίδιος ο

ιδιώτης - αγοραστής του ιδανικού μεριδίου αναλαμβάνει την ανέγερση της οικοδομής με δική του επιμέλεια και δαπάνη, χωρίς καμία ανάμειξη του οικοπεδούχου πωλητή, τούτο δε προκύπτει ρητά από το πωλητήριο συμβόλαιο και αποδεικνύεται, επιπλέον, και από τον αγοραστή με κάθε πρόσφορο μέσο (προσκόμιση αποδείξεων δαπανών, συμβολαίου ανάθεσης εργολαβίας κ.λπ.) στο πλαίσιο ελέγχου της υπόθεσης μετά τη σύνταξη του συμβολαίου (ΥπΟικ 1006488/82/0013/ΠΟΛ.1007/18.1.1989 εγκύκλιος του Υπουργείου Οικονομικών).

Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης
ΜΑΡΙΑ Η. ΜΕΝΟΥΝΟΥ