

+ Μέγεθος Γραμμάτων -

ΤΡΑΠΕΖΑ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΩΝ ΝΟΜΟΣ (INTRASOFT INTERNATIONAL)

ΠΟΛ 141/1988: Φόρος μεταβίβασης ακινήτου, στις περιπτώσεις κτήσης κυριότητας ακινήτων με χρησικτησία (449098)

Παίρνοντας αφορμή από ερωτήματα πού μας υποβλήθηκαν τόσο από τις Οικον. Εφορίες, όσο και από Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους, σχετικά με το παραπάνω θέμα, σας γνωρίζουμε τα εξής:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. δ της παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 1587/1950, οι οποίες προστέθηκαν με τις διατάξεις του άρθρου 38 του ν. 1249/1982 και ισχύουν από 5.4.1982, οφείλεται φόρος μεταβίβασης και στην περίπτωση μεταγραφής στο βιβλίο μεταγραφών απόφασης δικαστικής, με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, στο όνομα κάποιου προσώπου, λόγω συμπλήρωσης των όρων της τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία στο όνομα του προσώπου, στο οποίο γίνεται η αναγνώριση, υπάρχει μεταγραμμένος τίτλος για το δικαίωμα αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί η δήλωση που προβλέπεται από το νόμο.

Για τον προσδιορισμό του φόρου, στις πιο πάνω περιπτώσεις, σύμφωνα με τη διάταξη της περ. γ της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 1587/1950 λαμβάνεται υπόψη η αξία του ακινήτου κατά το χρόνο της μεταγραφής της δικαστικής απόφασης. Ο φόρος στις περιπτώσεις αυτές, σύμφωνα με τις διατάξεις του τελευταίου εδαφίου της περ. Α` της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1587/1950, το οποίο προστέθηκε με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 15 του ν. 1473/1984 και ισχύουν από 7.9.1984, υπολογίζεται στο 1/4 του ακέραιου συντελεστή.

2. Επίσης, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 6 του αυτού άρθρου και νόμου, οι οποίες προστέθηκαν με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 1473/84 και ισχύουν από 7.9.1984, όπως τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν αναδρομικά από 7.3.1984 με τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 18 του ν. 1563/1985, αν σε συμβόλαιο μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου ή σύστασης άλλου εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, από οποιαδήποτε αιτία, από τον μεταβιβάζοντα γίνεται επίκληση της κτήσης τούτου με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία στο πρόσωπο του, εκτός από το φόρο για τη μεταβιβαστική αυτή σύμβαση, οφείλεται και φόρος μεταβίβασης για την κτήση με χρησικτησία, εκτός αν στο όνομα αυτού που μεταβιβάζει υπάρχει για το δικαίωμα αυτό τίτλος που έχει μεταγραφεί και έχει υποβληθεί η κατά νόμο φορολογική δήλωση ή τα οικεία βιβλία μεταγραφών έχουν καταστραφεί, λαμβάνεται υπόψη η αξία του ακινήτου κατά το χρόνο κατάρτισης του μεταβιβαστικού συμβολαίου, αφού αφαιρέσουμε τις επωφελείς δαπάνες που έγιναν από τον χρησιδεσπίζοντα (εδαφ. β της παρ. 6 του άρθρου 2 του ν. 1587/50). Ο φόρος και στις περιπτώσεις αυτές, σύμφωνα με τις διατάξεις του τελευταίου εδαφίου της περ. Α της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1587/50, το οποίο προστέθηκε με τη παρ. 3 του άρθρου 15 του ν. 1473/84 και ισχύει από 7.9.1984, υπολογίζεται στο 1/4 του ακέραιου συντελεστή.

3. Τέλος, σύμφωνα με τις διατάξεις των τρίτου και τέταρτου εδαφίων της παρ. 6 του άρθρου 2 του ν. 1587/50, τόσο οι διατάξεις της περ. δ` της παρ. 3 όσο και οι διατάξεις της παρ. 6 του αυτού άρθρου και νόμου δεν εφαρμόζονται σε περιοχές δήμων και κοινοτήτων πληθυσμού μέχρι 5.000 κατοίκων και εφόσον τα ακίνητα αυτά, στο σύνολο τους ή μερικώς, δεν είναι μέσα σε ζώνη ακτίνας μέχρι 500 μέτρων από το χειμέριο κύμα.

4. Για την εφαρμογή των πιο πάνω διατάξεων σας δόθηκαν λεπτομερείς οδηγίες με τις αριθ. : α) Μ.2102/21.6.1983, β) Κ.7062/135/14.9.1984 (ΠΟΛ.167) και γ) Κ.7837/148/ΠΟΛ. 227/18.11.1985 εγκύκλιες διαταγές μας.

5. Συμπληρώνοντας τις οδηγίες αυτές, σας γνωρίζουμε τα κάτωθι:

Σε κάθε περίπτωση που σε συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου, με οποιαδήποτε αιτία {Μεταβίβαση με επαχθή αιτία ή με δωρεά ή με γονική παροχή}, γίνεται επίκληση κτήσης της κυριότητας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου με χρησικτησία, οφείλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων, υπό την προϋπόθεση βέβαια ότι δεν υπάρχει για το ακίνητο αυτό τίτλος μεταγραμμένος. Φόρος δεν οφείλεται μόνο σε περίπτωση κτήσης του ακινήτου από κληρονομιά με διαθήκη ή εξ αδιαθέτου, έστω και αν στη διαθήκη μνημονεύεται η κτήση κυριότητας του με χρησικτησία, γιατί στην περίπτωση αυτή (διαθήκης) δεν συντάσσεται συμβόλαιο. Ομοίως και σε περίπτωση σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας από το μοναδικό κύριο με μονομερή πράξη, έστω και αν στη πράξη αυτή γίνεται επίκληση κτήσης κυριότητας με χρησικτησία γιατί και στην περίπτωση αυτή δεν συντάσσεται μεταβιβαστικό συμβόλαιο όπως ορίζει ο

νόμος.

Επίσης δεν οφείλεται φόρος μεταβίβασης, αν ο μεταβιβάζων και επικαλούμενος την κτήση κυριότητας με χρησικτησία απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων με βάση γενικές ή ειδικές διατάξεις νόμου. Ακόμη, δεν οφείλεται φόρος μεταβίβασης όταν ο μεταβιβάζων έχει τίτλο κτήσης για τον οποίο έχει υποβληθεί δήλωση και έχει καταβληθεί φόρος, έστω και αν στον τίτλο αυτόν αναφέρεται κτήση με χρησικτησία. Π.χ. ο Α μεταβιβάζει στο Β ακίνητο που αγόρασε από τον Γ. Ο Γ είχε αποκτήσει το ακίνητο αυτό με χρησικτησία.

Στην περίπτωση αυτή δεν οφείλεται φόρος για την επίκληση της χρησικτησίας γιατί ο Α απέκτησε το ακίνητο από το Γ με αγορά και για την αγορά αυτή καταβλήθηκε φόρος μεταβίβασης ακινήτων.

6. Περαιτέρω και δεδομένου ότι σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 1587/1950 για κάθε μεταβίβαση οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται πριν από τη σύνταξη του συμβολαίου να επιδώσουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης στον οικον. έφορο της περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο, σε κάθε περίπτωση που σε συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτων γίνεται επίκληση κτήσης κυριότητας του ακινήτου που μεταβιβάζεται με χρησικτησία, υπάρχει υποχρέωση του μεταβιβάζοντος για υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης, έστω και αρνητικής, και τούτα γιατί κάθε συγκεκριμένη υπόθεση θα πρέπει να διερευνάται από τον αρμόδιο οικον. έφορο ως προς την υπαγωγή της ή όχι στις πιο πάνω απαλλακτικές διατάξεις.

7. Η διαπίστωση αν το ακίνητο βρίσκεται ή όχι, στο σύνολο του ή μερικώς, μέσα σε ζώνη ακτίνας 500 μέτρων από το χειμέριο κύμα ή σε περιοχή δήμου ή κοινότητας με πληθυσμό μέχρι 5.000 κατοίκους αποτελεί θέμα πραγματικό, η διερεύνηση του οποίου είναι της αποκλειστικής αρμοδιότητας του οικον. εφόρου.

Επειδή όμως δεν είναι ευχερές, κατά την υποβολή της δήλωσης, να διαπιστωθούν οι πιο πάνω προϋποθέσεις του νόμου (απόσταση μεγαλύτερη των 500 μέτρων από το χειμέριο κύμα), για την αποφυγή καθυστερήσεων και άσκοπης ταλαιπωρίας των φορολογουμένων, η δήλωση, έστω και αρνητική, θα γίνεται δεκτή με τα στοιχεία που δηλώνει ο μεταβιβάζων και στη συνέχεια, η επαλήθευση των στοιχείων αυτών θα γίνεται με επιτόπια μετάβαση και έλεγχο σε μεταγενέστερο χρόνο, όταν το επιτρέπουν οι υπηρεσιακές ανάγκες και πάντως προ της συμπλήρωσης του χρόνου παραγραφής του δικαιώματος του δημοσίου για την επιβολή του φόρου (πενταετία από της "υποβολής της δήλωσης"). Η πιο πάνω διαδικασία τηρείται και στις περιπτώσεις που η υπόθεση περαιώνεται ως ειλικρινής, με την αποδοχή της προεκτίμησης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 1587/1950, όπως ισχύει, και τούτο γιατί, σύμφωνα με τη ρητή διάταξη του νόμου, η υπόθεση περαιώνεται ως ειλικρινής, με τον όρο ότι όλα τα στοιχεία που αναφέρονται στη δήλωση είναι ειλικρινή.

Είναι αυτονόητο πως η ίδια διαδικασία θα τηρείται και όταν πρόκειται για ακίνητα, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των οποίων εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα.

8. Επισημαίνεται πάντως ότι, όσον αφορά τον πληθυσμό των δήμων και κοινοτήτων, λαμβάνεται υπόψη η τελευταία επίσημη απογραφή πληθυσμού, η οποία έχει δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και συνεπώς πρέπει να είναι γνωστό στην υπηρεσία. Αν για οποιοδήποτε λόγο η υπηρεσία σας δεν διαθέτει τα στοιχεία αυτά, θα πρέπει με έγγραφο σας προς την αρμόδια Δ/ση της Νομαρχίας να ζητήσετε να σας σταλούν (το Υπουργείο Εσωτερικών έχει εκδώσει ειδικό έντυπο).

Συνεπώς, για την απόδειξη του αριθμού των κατοίκων δήμου ή κοινότητας δεν θα ζητείται η προσκόμιση οποιασδήποτε βεβαίωσης.

9. Διευκρινίζεται, ότι με τον όρο χειμέριο κύμα ο νόμος αναφέρεται στη έννοια του αιγιαλού. Ως γνωστόν, αιγιαλός είναι το τμήμα της ξηράς που περιβρέχεται από τις μέγιστες, πλην όμως συνήθεις, αναβάσεις της θάλασσας. Δηλαδή ο αιγιαλός είναι ένα πραγματικό φυσικό γεγονός που εύκολα μπορεί να διαπιστωθεί. Για την αποφυγή αμφισβητήσεων ο νόμος προβλέπει ειδική διαδικασία προσδιορισμού του αιγιαλού και την επίσημη αποτύπωση του σε σχεδιάγραμμα, με την χάραξη της γνωστής κόκκινης γραμμής.

Συνεπώς, όπου έχει γίνει επίσημα καθορισμός του αιγιαλού και η σχετική πράξη έχει δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, γεγονός το οποίο οπωσδήποτε είναι γνωστό, αφού προσυπογράψετε τη σχετική πράξη, σαν αφετηρία μέτρησης των 500 μέτρων θα λαμβάνεται η σχετική κόκκινη γραμμή. Όπου όμως δεν έχει καθοριστεί επίσημα ο αιγιαλός, σαν αφετηρία μέτρησης των 500 μέτρων θα λαμβάνεται το σημείο που κατά την κρίση σας φθάνει το μεγαλύτερο, πλην όμως σύνηθες, κύμα, πράγμα που δεν είναι δύσκολο να διαπιστωθεί.

10. Τέλος, με τις διατάξεις της παρ 2 του άρθρου 13 του ν. 1587/1950 προβλέπεται ότι ο συμβολαιογράφος υποχρεούται:

α) να αναγράψει στα συμβόλαιο τον αύξοντα αριθμό της δήλωσης και την οικον. εφορία που παρέλαβε αυτή, τον αριθμό και την ημερομηνία του αποδεικτικού είσπραξης, το καταβληθέν ποσό του φόρου μεταβίβασης, το δημόσιο ταμείο, το ονοματεπώνυμο του επιμελητή είσπραξης και

β) να επισυνάψει το αποδεικτικό είσπραξης στο συμβόλαιο.

Εξ άλλου, με την παρ. 4 του ίδιου άρθρου και νόμου ορίζεται ότι ο μεταγραφοφύλακας υποχρεούται να αρνηθεί την μεταγραφή συμβάσεων και δικαστικής απόφασης ή οιασδήποτε άλλης πράξης, που αφορά μεταβίβαση της κυριότητας ή άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, πλην υποθήκης εφόσον δεν προσάγεται σ' αυτόν αντίγραφο της δήλωσης φόρου μεταβίβασης. Θεωρημένο από τον οικον. έφορο.

Συνεπώς, εφόσον σε μεταβιβαστικό συμβόλαιο ακινήτου γίνεται επίκληση, από τον μεταβιβάζοντα, της κτήσης αυτού με χρησικτησία, θα πρέπει ο συμβολαιογράφος στο οικείο συμβόλαιο να αναγράφει όλα τα στοιχεία των φορολογικών δηλώσεων που προβλέπονται από τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 1587/1950, τόσο για τη μεταβίβαση του ακινήτου, όσο και για την απόκτησή του με χρησικτησία.