



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριστοτέλους 22, 546 23
τηλ.221-127, 270-968
fax.263-139

Θεσσαλονίκη 10-1-2001
Αριθ.πρωτ.7

**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ
ΠΡΟΣ
ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ**

Σας κοινοποιούμε τη με αριθμ.πρωτ.1061087/1284/Α0012/ ΠΟΛ. 1277/23.11.2000 εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομικών με θέμα τον τρόπο μεταβίβασης του δικαιώματος ενάσκησης επικαρπίας ακινήτου, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Γεν.Γραμματέας  Πρόεδρος 
Ι.Χρυσάλα-Μπιζιέρη  Σαρρής 





ΣΔΕ.
2-1-2001
ΕΠΕΙΓΟΝ

2 1 2001

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛ. ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
ΤΜΗΜΑ Α'

Αθήνα, 23 Νοεμβρίου 2000
Αριθ. πρωτ.:1061087/1284/Α0012
ΠΟΛ. 1277 ✓

Το έστειλε
ο κ. Λιόλιης

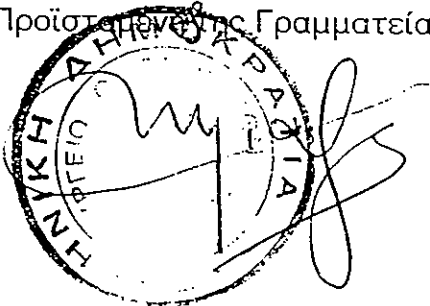
Ταχ. Δ/ση :Καρ.Σερβίας 10 ΠΡΟΣ: ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ Π.Δ.
Ταχ. Κωδ. :101 84 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες:
Τηλέφωνο :33.75.314-5

ΘΕΜΑ: «Τρόπος μεταβίβασης του δικαιώματος ενάσκησης επικαρπίας ακινήτου».

Σχετικά με το παραπάνω θέμα, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους με την 323/2000 γνωμοδότηση, διατύπωσε την άποψη ότι, είναι δυνατή η μεταβίβαση του δικαιώματος ενάσκησης της επικαρπίας από τον κύριο του ακινήτου σε τρίτο με οριστικό συμβόλαιο, χωρίς προηγούμενη σύσταση του εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας με οριστικό συμβόλαιο ή ιδιωτικό συμφωνητικό.

Τη γνωμοδότηση αυτή, η οποία έγινε αποδεκτή από τον Υφυπουργό Οικονομικών, σας κοινοποιούμε κατωτέρω για την εφαρμογή της στις σχετικές περιπτώσεις.

Ακριβές αντίγραφο
α Προϊσταμένου της Γραμματείας



ΜΕ Ε.Υ.
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
Δ. ΠΑΠΑΔΗΜΗΤΡΙΟΥ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
ΕΙΔΙΚΟ ΝΟΜΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

Αθήνα 9-6-2000

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 323/2000
ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ
(Γ' Τμήμα)
Συνεδρίαση 8-6-2000

Σύνθεση:

Προεδρεύων : Χρήστος Τσεκούρας, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Νομικοί Σύμβουλοι: Θ.Αμπλιανίτης, Γρ.Κρόμπας, Α.Τζεφεράκος,
Β.Κοντόλαιμος, .Καποτάς, Δ.Παπαδόπουλος,
Ι.Σακελλαρίου.

Εισηγήτρια : Χριστοπούλου Κων/να, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Αριθ.Ερωτήματος:1003990/65/Α0012 της Γενικής Δ/σης Φορολο-
γίας Εισοδήματος (Τμήμα Α).

Περίληψη Ερωτήματος: Εάν είναι δυνατή η μεταβίβαση του δικαιώματος της ενάσκησης της επικαρπίας από τον κύριο του ακινήτου, σε τρίτο, με συμβολαιογραφική πράξη ή ιδιωτικό συμφωνητικό απευθείας, χωρίς προηγούμενη σύσταση του εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας με οριστικό συμβόλαιο.

Ι.Με το υπ'αριθ.1003990/65/Α0012 έγγραφο της Γενικής Διεύθυνσης Φορολογίας Εισοδήματος ερωτάται εάν για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 20 του ν.2238/94 όπως αυτές αντικαταστάθηκαν με την παρ.10 του άρθρου 2 του ν.2753/99 είναι δυνατή η μεταβίβαση του δικαιώματος ενάσκησεως της

επικαρπίας από τον κύριο σε τρίτο με ιδιωτικό συμφωνητικό ή συμβολαιογραφικό έγγραφο χωρίς προηγούμενη σύσταση του εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας.

II. Επί του παραπάνω ερωτήματος το Γ Τμήμα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους εγνωμοδότησε ομοφώνως ως εξής:

Στην παρ.1 του άρθρ.20 του ν.2238/94 όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ.10 του άρθρ.2 του ν.2753/99 ορίζεται ότι:

«1. Εισόδημα από ακίνητα είναι αυτό που προκύπτει κάθε οικονομικό ή κατά περίπτωση γεωργικό έτος, είτε από εκμίσθωση ή επίταξη ή έμμεσα από ιδιοκατοίκηση ή ιδιοχρησιμοποίηση ή από παραχώρηση της χρήσης σε τρίτο χωρίς αντάλλαγμα, μιας ή περισσοτέρων οικοδομών είτε από εκμίσθωση γαιών. Το εισόδημα αυτό αποκτάται από κάθε πρόσωπο στο οποίο έχει νόμιμα μεταβιβασθεί με οριστικό συμβόλαιο ή έχει αποκτηθεί με δικαστική απόφαση ή λόγω χρησικτησίας το δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή νομής ή επικαρπίας ή οίκησης, καθώς και από πρόσωπο στο οποίο έχει μεταβιβασθεί, με οριστικό συμβόλαιο, το δικαίωμα ενάσκησης επικαρπίας, κατά περίπτωση. Επίσης εισόδημα από ακίνητα θεωρείται και το δικαίωμα που αποκτάται από τον κύριο του εδάφους προκειμένου για οικοδομές που έχουν ανεγερθεί σε έδαφος κυριότητας τρίτου ή αν πρόκειται για επιφάνειες και εμφυτεύσεις που διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 58 και 59 του α.ν. 2783/1941 (ΦΕΚ 29 Α')».

Στο άρθρ.1142 και 1143 ΑΚ ορίζεται ότι «Η προσωπική δουλεία της επικαρπίας συνίσταται στο εμπράγματο δικαίωμα του επικαρπωτή να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται ξένο πράγμα, διατηρώντας όμως ακέραιη την ουσία του».

«Η επικαρπία συνίσταται με δικαιοπραξία ή με χρησικτησία. Οι διατάξεις για την χρησικτησία κινητών ή ακινήτων και για τη μεταβίβαση της κυριότητάς τους με συμφωνία εφαρμόζονται αναλόγως και για την σύσταση επικαρπίας πάνω σ'αυτά».

Τέλος στο άρθρ.1166 ορίζεται ότι «Η επικαρπία εφόσον δεν ορίστηκε διαφορετικά είναι αμεταβίβαστη. Η άσκηση της μπορεί να μεταβιβαστεί σε

άλλον για χρόνο που δεν υπερβαίνει τη διάρκεια της επικαρπίας, με την επιφύλαξη της διατάξεως του άρθρ.1164».

III. Σύμφωνα με τα παραπάνω, επικαρπία είναι το εμπράγματο δικαίωμα της προσωπικής δουλείας που συνίσταται στην πλήρη χρήση και κάρπωση αλλοτρίου πράγματος διατηρουμένης της ουσίας αυτού ακέραιας, και εντάσσεται στο σύστημα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων και μάλιστα των προσωπικών δουλειών με συνέπεια να επισύρει την εφαρμογή των γενικών κανόνων των εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

Ετσι για την σύσταση επικαρπίας πάνω σε ακίνητο απαιτείται η σχετική συμφωνία να γίνει με συμβολαιογραφικό έγγραφο και να υποβληθεί σε μεταγραφή.

Τα δικαιώματα όμως και οι υποχρεώσεις που αποτελούν το νόμιμο περιεχόμενο της επικαρπίας μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο μιας καθαρής ενοχικής συμφωνίας, η ενέργεια της οποίας θα περιορίζεται μόνο μεταξύ των μερών της συμφωνίας αυτής (βλ. Γεωργιάδη0 Σταθόπουλο αρθ.1143 σελ.72 παρ.25).

Στη περίπτωση αυτή πρόκειται για μεταβίβαση δικαιώματος ενασκήσεως της επικαρπίας, δηλ. για ένα αυτοτελές ενοχικό δικαίωμα το περιεχόμενο του οποίου ποικίλει ανάλογα με τις συνομολογήσεις στη συμφωνία παραχωρήσεως. Ο ενοχικός χαρακτήρας του δικαιώματος αυτού δεν επηρεάζεται από το γεγονός ότι το περιεχόμενο του μπορεί να συμπίπτει με το περιεχόμενο της ίδιας της επικαρπίας. Για την μεταβίβαση δε του δικαιώματος ενασκήσεως της επικαρπίας δεν απαιτείται ιδιαίτερος τύπος αφού είναι σύμβαση με ενοχική μόνο ενέργεια και δεν απαιτείται εγγραφή της παραχωρήσεως, στο βιβλίο μεταγραφών και κατασχέσεων.

Εχει γίνει άλλωστε δεκτό ότι η άκυρη σύσταση πραγματικής ή προσωπικής δουλείας μπορεί κατά μετατροπή να θεωρηθεί σαν έγκυρη παραχώρηση (ολική ή μερική) της εξουσίας ασκήσεως της επικαρπίας με ενοχική μόνο ενέργεια (Α.Π. 691/70. Πρ.Αθ. 14507/81. 338 Μπαλής).

Από τα παραπάνω προκύπτει ότι είναι δυνατή η μεταβίβαση δικαιώματος ενασκήσεως της επικαρπίας από τον κύριο ακινήτου σε τρίτο, ως

αυτοτελούς ενοχικού δικαιώματος, χωρίς την σύσταση προηγουμένως του εμπραγμάτου δικαιώματος της επικαρπίας, αφού στην περίπτωση αυτή μεταβιβάζεται μόνο το ενοχικό δικαίωμα ενασκήσεως της επικαρπίας.

Η μεταβίβαση δε του ενοχικού αυτού δικαιώματος για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 20 παρ.1 του ν.2238/94 μπορούσε να γίνει με ιδιωτικό συμφωνητικό ή συμβολαιογραφικό έγγραφο.

~~Με τις διατάξεις όμως της παρ.10 του άρθρ.2 του ν.2753/99 οι οποίες αντικατέστησαν τις σχετικές διατάξεις του άρθρ.20 του ν.2238/94 η μεταβίβαση του δικαιώματος ενασκήσεως της επικαρπίας, προκειμένου να αναγνωρισθεί από την φορολογούσα αρχή η μεταβίβαση σε διάφορο του κυρίου ή του επικαρπωτή πρόσωπο, ώστε το εκ της ενασκήσεως της επικαρπίας, τυχόν εισόδημα, να υποβληθεί σε φόρο στο πρόσωπο του ενασκούντος αυτήν, απαιτείται να γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο.~~

IV. Συνεπώς, σύμφωνα με τα προεκτεθέντα είναι δυνατή η μεταβίβαση δικαιώματος ενασκήσεως της επικαρπίας ως αυτοτελούς ενοχικού δικαιώματος από τον κύριο στο τρίτο, με συμβολαιογραφικό ^ή _ή έγγραφο χωρίς να απαιτείται προηγουμένως σύσταση του εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας.

Ενόψει των παραπάνω στο εν αρχή τεθέν ερώτημα προσήκει η κατά τ'ανωτέρω αναλυτικώς διδόμενη απάντηση.

ΕΘΕΩΡΗΘΗ

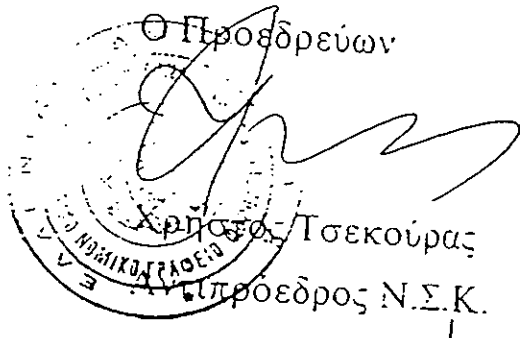
Αθήνα 3.7.2000

Η Εισηγήτρια



Κων/να Χριστοπούλου

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.



Η γνωμοδότηση αυτή γίνεται αναδείξιμη

Αθήνα 10.11.2000

Ο Υφύπαρχος

Α. ΦΩΤΙΑΔΗΣ