

144
9 3 99



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

Ταχ. Δ/ση: Καρ. Σερβίας 10
Ταχ. Κώδικας: 101 84 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες: Αν. Σγαύρου
Τηλέφωνο: 3375000, 3375314,
3375315

ΠΡΟΣ: Υπουργείο Οικονομικών

Οικονομική Επιθεώρηση
Κεντρικής Μακεδονίας
Νικ. Ουρανού 15
548 27 ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

ΚΟΙΝ: Υπουργείο Οικονομικών

Γενική Δ/ση Οικονομικής Επιθεώρησης
Δ/ση Επιθ/σης Υπηρεσιών
Τμήμα Α'
Θεμιστοκλέους 5 105 77 ΑΘΗΝΑ

ΘΕΜΑ: Η επικαρπία πράγματι συνιστάται μόνο με δικαιοπραξία ή με
χρησικτησία.

Απαντώντας στο 39/1999 έγγραφό σας σχετικά με το παραπάνω θέμα,
σας πληροφορούμε τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 166 του Α.Κ. προσύμφωνο είναι η σύμβαση με την οποία τα μέρη ανέλαβαν την υποχρέωση να συνάψουν ορισμένη σύμβαση. Η σύμβαση αυτή υπόκειται στον τύπο που ο νόμος ορίζει για τη σύμβαση που πρέπει να συναφθεί.

2. Επίσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1143 του ΑΚ η επικαρπία συνιστάται με δικαιοπραξία ή με χρησικτησία. Οι διατάξεις για τη χρησικτησία κινητών ή ακινήτων και για τη μεταβίβαση της κυριότητάς τους με συμφωνία εφαρμόζονται αναλόγως και για τη σύσταση επικαρπίας πάνω σ'αυτά.

3. Εξάλλου, με τις διατάξεις του άρθρου 1033 του ΑΚ, για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου απαιτείται συμφωνία μεταξύ του κυρίου και εκείνου που

την αποκτά, ότι μετατίθεται σ'αυτόν η κυριότητα για κάποια νόμιμη αιτία. Η συμφωνία γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή.

4. Από τα παραπάνω προκύπτει ότι με προσύμφωνο δεν μεταβιβάζεται η επικαρπία (εμπράγματο δικαίωμα) καθόσον με αυτό αποκτάται απλώς το ενοχικό δικαίωμα για τη σύσταση οριστικής σύμβασης μεταβίβασης του εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας (εφόσον μόνο αυτή την υποχρέωση ανέλαβαν οι συμβαλλόμενοι με το προσύμφωνο).

5. Κατά συνέπεια, εφόσον με συμβόλαιο δεν μεταβιβάσθηκε το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας ακινήτου, αλλά απλώς με αυτό αναλήφθηκε η υποχρέωση της σύναψης νέας σύμβασης (νέου συμβολαίου) για να μεταβιβάσθει το δικαίωμα αυτό, δεν είναι δυνατή η διάσπαση του εισοδήματος με βάση αυτό το προσύμφωνο, καθόσον εισόδημα από ακίνητα αποκτά ο κύριος ή ο επικαρπωτής τους (άρθρο 20 ν.2238/1994).

6. Η Διεύθυνση Φορολογίας Κεφαλαίου στην οποία κοινοποιείται το παρόν, παρακαλείται, να κοινοποιήσει και σε μας την απάντησή της στα τυχόν θέματα δικής της αρμοδιότητας.

Ακριβές αντίγραφο
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

ΜΕ Ε.Υ
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
Σ. ΒΟΥΛΓΑΡΗΣ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

1. Δ/ση 12η - Τμ.Α'(5)
Γρ.Δ/ντού (1)-Φακ.Τεκμ (1)
2. Δ/ση 13η - Τμ.Α'(2)

Η.Π.: 3.2.99/Ν.Χ