



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ  
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριστοτέλους 22, 546 23  
τηλ.2310-221.127, 270.968  
fax.2310-263.139  
<http://www.notarius.gr>  
Email: notarius@otenet.gr

Θεσσαλονίκη 2-4-2003  
Αριθ.πρωτ.:222

**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ  
ΠΡΟΣ  
ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ**

Σας διαβιβάζουμε το υπ' αριθμ.πρωτ.1056967/324/Β0013/Π.Ο.Λ.1033/24-2-2003 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, με το οποίο μας κοινοποιείται η με αριθμό 421/2002 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, έχοντας θέμα: Η επιστροφή μέρους καταβληθέντος φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων λόγω ατονίας αναβλητικής αίρεσης δεν είναι νόμιμη, για να λάβετε γνώση.

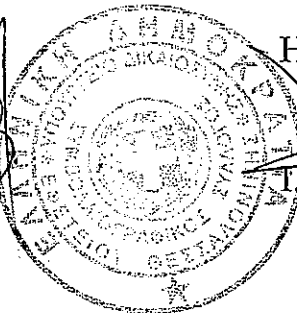
Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ε. Σαρρής

Τ. Χρυσάλα-Μπιλίση



"Στη Δ.Ο.Υ. Ψυχικού κατετέθησαν οι ακόλουθες τρεις δηλώσεις:

α) η πρώτη (931/21-12-2000) των οποίων αφορούσε πλασματική μεταβίβαση ποσοστού επί οικοπέδου από το «Ίδρυμα Ερρίκος Ντυνάν» προς την εργολήπτρια εταιρεία «ΒΑΚΩΝ Α.Κ.Τ.Κ.Τ. και Τ.Ε.» εις εκτέλεσιν εργολαβικού προσυμφώνου, με αξία 326.000 δρχ. για την οποία κατεβλήθη Φ.Μ.Α. 36.936δρχ.

β) η δεύτερη (932/21-12-2000) αφορούσε πώληση οριζόντιων ιδιοκτησιών από την εργολήπτρια εταιρεία «ΒΑΚΩΝ» (το εργολαβικό ανάλλαγμα της) προς τη Γενική Τράπεζα αντί τιμήματος 5.207.800.000 δρχ. επί του οποίου υπολογίστηκε και κατεβλήθη Φ.Μ.Α. 697.242.020 δρχ.

γ) η τρίτη (933/21-12-2000) αφορούσε πώληση οριζοντίων ιδιοκτησιών του ιδίου ακινήτου από το Ίδρυμα Ερρίκος Ντυνάν προς τη Γενική Τράπεζα αντί τιμήματος 4.000.000.000 δρχ., επί του οποίου υπολογίσθηκε και καταβλήθηκε Φ.Μ.Α. 535.517.600 δρχ.

Βάσει των δηλώσεων αυτών καταρτίσθηκε το υπ' αριθμ. 13.566/21.12.2000 πωλητήριο συμβόλαιο, όπου ως συνολικό τίμημα της μεταβίβασης ετέθη το ποσό των 9.207.800.000 δρχ. (5.207.800.000 + 4.000.000.000 δρχ.). Στο ίδιο συμβόλαιο, προβλέφθηκε η τμηματική καταβολή του τιμήματος των 5.207.800.000 δρχ., για το δε ποσό των 660.000.000 δρχ. ετέθη αναβλητική αίρεση, σύμφωνα με την οποία το συγκεκριμένο ποσό θα καταβαλόταν στην εργολήπτρια εταιρεία-πωλήτρια, εφόσον η αγοράστριά Γενική Τράπεζα της ανέθετε μέχρι 25-2-2001, με έγγραφη πρόσκληση, την υλοποίηση της τελούσης υπό εκπόνηση μελέτης αποπεράτωσης του συνόλου των πωλούμενων οριζοντίων ιδιοκτησιών, προκειμένου να αποτελέσουν αυτές ενιαίο κτίριο Διοίκησης.

Η ανάθεση αυτή δεν έλαβε χώρα, και οι δύο συμβαλλόμενοι αντάλλαξαν επιστολές όπου συνομολογούσαν την ατονία της αναβλητικής αίρεσης.

Στη συνέχεια, η Γενική τράπεζα υπέβαλε στις 21-2-2001 αίτηση προς την Δ.Ο.Υ. Ψυχικού αιτούμενη την επιστροφή του μισού εκ του καταβληθέντος φόρου για το ποσό των 660.000.000 δρχ. (ήτοι  $660.000.000 \times 13\% \times 50\% = 42.900.000$  δρχ.), ως «αχρεωστήτως καταβληθέντος λόγω εκ των υστέρων μείωσης του τιμήματος», και στη συνέχεια υπέβαλε συμπληρωματική αίτηση επιστροφής του αναλογούντος στο ποσό αυτό Δημοτικού Φόρου 3% (=1.287.000 δρχ.).

Η Υπηρεσία μας εκτιμά ότι το θέμα θα πρέπει να αντιμετωπιστεί στα πλαίσια ερμηνείας της διάταξης της παραγράφου 2 του άρθρου 16 α.ν. 1521/50 που ορίζει ότι:

«αν η μεταβίβαση υπό αναβλητική ή διαλυτική αίρεση ματαιωθεί συνεπεία ατονίας της αναβλητικής ή εξόδου της διαλυτικής αιρέσεως, επιστρέφεται το ήμισυ του καταβληθέντος φόρου».(....)

Ενόψει των ανωτέρω παρακαλούμε για τη νομική σας εισήγηση σχετικά με τα ακόλουθα θέματα:

α) αν θα πρέπει να επιστραφεί το ήμισυ του καταβληθέντος Φ.Μ.Α. που αντιστοιχεί σε τμήμα ύψους 660.000.000δρχ., εκ του δηλωθέντος συνολικού τιμήματος ύψους 9.207.800.000 δρχ., εφόσον το τμήμα αυτό δεν καταβλήθηκε λόγω ατονίας της τεθείσας αναβλητικής αίρεσης και  
β) εφόσον η απάντηση στο πρώτο ερώτημα είναι καταφατική, αν τα προσκομιζόμενα αποδεικτικά στοιχεία (όροι σύμβασης, επιστολές με τις οποίες τα συμβαλλόμενα μέρη συνομολογούν την ατονία της αναβλητικής αίρεσης) συνιστούν επαρκή απόδειξη για την ατονία της αναβλητικής αίρεσης σύμφωνα με τη σχετική αστική και φορολογική νομοθεσία, ή αν απαιτείται η προσκόμιση και άλλων στοιχείων (π.χ. σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου με το οποίο αναγνωρίζεται η ατονία της αίρεσης)."

**II. Επί των ως άνω εκτιθέμενων ερωτημάτων το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους γνωμοδότησε ως ακολούθως:**

Είναι προφανές από το διδόμενο ιστορικό ότι εν προκειμένω δεν υφίσταται καν έδαφος εφαρμογής της διάταξης του άρθρου 16 § 2 του ν.1521/50, η οποία αναφέρεται σαφώς στην επιστροφή φόρου μόνο κατά την περίπτωση που επέλθει ματαίωση της μεταβίβασης, η οποία τελούσε υπό αναβλητική ή διαλυτική αίρεση, όχι δε και στην περίπτωση, που, μετά τη μεταβίβαση συντρέξουν περιστατικά, τα οποία κατά τη συμφωνία των συμβαλλομένων μπορούν να μεταβάλουν το ύψος του αρχικώς συμφωνηθέντος και δηλωθέντος τιμήματος.

Οιαδήποτε σκέψη περί αναλογικής εφαρμογής της ως άνω διάταξης και στην περίπτωση μεταβολής του συμφωνηθέντος και δηλωθέντος τιμήματος είναι προδήλως εσφαλμένη, αφενός μεν διότι η εν λόγω περίπτωση δεν έχει καμία ομοιότητα με την πλήρη ματαίωση της μεταβίβασης, αφετέρου δε λόγω της αδυναμίας ευρείας ερμηνείας και αναλογικής εφαρμογής των φορολογικών διατάξεων.

Επομένως, υπό το πρίσμα των ως άνω παραδοχών, τυχάνει αυτόδηλο ότι η περί επιστροφής του ημίσεος του φόρου αίτηση της ως άνω Τράπεζας στερείται νόμιμου ερείσματος επί του άρθρου 16 § 2 του ν. 1521/50.

θα μπορούσε όμως να αποτελέσει αντικείμενο διερεύνησης κατά πόσον, παρά την έλλειψη συγκεκριμένης πανηγυρικής αναφοράς περί ανακλήσεως, θα ηδύνατο να θεωρηθεί ότι στην εν λόγω αίτηση εμπεριέχεται αίτημα ανακλήσεως της υποβληθείσης δηλώσεως, ως προς το ύψος του δηλωθέντος τιμήματος και να εξετασθεί τούτο στα πλαίσια της εκδοχής αυτής.

Κατ' αρχάς πρέπει να υπομνησθεί ότι, ενώ ο ν. 1521/50 δεν περιλαμβάνει διάταξη προβλέπουσα τη δυνατότητα μερικής ή ολικής ανάκλησης της υποβληθείσης φορολογικής δήλωσης, παρά ταύτα γίνεται δεκτό ότι ο θεσμός της ανάκλησης έχει εφαρμογή και επί των δηλώσεων Φ.Μ.Α. (βλ. ΣΤΕ 2137/2001, 3415/97, Δ.Φ.Ν. 1998-1111, 4613/95 Διδικ 1997-1301, Ι. Φωτόπουλο, Φορολ. μεταβίβ. ακινήτων, έκδ. β', σελ. 679 επ.).

Εντούτοις, γίνεται παγίως δεκτό ότι σε περιοχές, που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων (άρθρο 41 του ν. 1249/82), ως εν προκειμένω, δεν είναι δυνατή η ανάκληση της φορολογικής δηλώσεως, εφόσον η εν λόγω ανάκληση αποβλέπει στην αμφισβήτηση της λεγόμενης αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, παρά μόνο η άσκηση προσφυγής εντός της νόμιμης προθεσμίας (ΣΤΕ 2137/2001, 2611/97, 3415/97, Δ.Φ.Ν. 1998-1111 κλπ.).

Θα πρέπει να επιπλέον να γίνει δεκτό ότι σε κάθε περίπτωση, που επιχειρείται ανάκληση της δήλωσης Φ.Μ.Α. ως προς το ύψος της δηλωθείσης αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, τότε αυτή είναι μη επιτρεπτή (εδώ επισημαίνεται ότι στη, συναφή προς τον Φ.Μ.Α., φορολογία κληρονομιών, δωρεών κλπ. υφίσταται πλήρως απαγορευτική διάταξη περί ανακλήσεως της δηλωθείσης αξίας των δηλωθέντων στοιχείων, βλ. άρθρο 72 § 1 εδ. 2 του ν.δ. 118/73 και κ.ν. 2691/01).

Και τούτο διότι, ως γνωστόν, η ανάκληση της υποβληθείσης φορολογικής δήλωσης προϋποθέτει πάντοτε τη συνδρομή νομικής ή και πραγματικής πλάνης ως προς τα δηλούμενα στοιχεία, τέτοια πλάνη όμως δεν νοείται και η αναφερόμενη σε εκτίμηση πραγμάτων (βλ. ολΣτε

2941/2000, ΔιΔικ 2000 - 1141, ΣτΕ 3543/82, 2248/80 κλπ.), όπως είναι η δηλούμενη αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου (βλ. Χατζητζανή Φορολ. Δικονομία, σελ. 36) και εν πάση περιπτώσει η έννοια της πλάνης δεν δύναται σε καμία περίπτωση να εξομοιωθεί προς την αβεβαιότητα, που υπήρχε στους συμβαλλομένους ως προς το τελικό τίμημα, εξαιτίας της τεθείσης αναβλητικής αιρέσεως,

❖ Ενόψει των ανωτέρω, επί του πρώτου ερωτήματος το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους γνωμοδότησε ομόφωνα ότι το αίτημα της Γενικής Τράπεζας προς τη Δ.Ο.Υ. Ψυχικού περί επιστροφής μέρους του καταβληθέντος φόρου μεταβίβασης ακινήτων δεν είναι νόμιμο. Κατόπιν τούτου, εξυπακούεται ότι δεν τίθεται ζήτημα διερεύνησης του δευτέρου εκ των ως άνω τεθέντων ερωτημάτων.

Ξθεωρήθη  
Αθήνα 28.6.2002

Ο Πρόεδρος

Κρ. Ξεμούρας  
Αντιπρόεδρος Π.Σ.Κ.  
(Σφραγίδα - Υπογραφή)

Ο Εισηγητής

Θεόδωρος Ψυχογιός  
Πάρεδρος Π.Σ.Κ.  
(Υπογραφή)

Γίνεται δευτή 5.2.2003

Ο Υφυπουργός

ΑΠ. ΦΩΤΙΑΔΗΣ

(Υπογραφή)

