

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Αριστοτέλους 22, 54623
τηλ.221-127, 270-968

Θεσσαλονίκη 12-5-1998
Αριθμ.πρωτ. 236

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ
ΠΡΟΣ
ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ

Σας διαβιβάζουμε το με αριθμ.πρωτ.1048724/272/B0013/
ΠΟΛ.1114/15-4-1998 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών, με θέμα :
«κοινοποίηση της αριθμ.133/98 γνωμοδότησης του Ν.Σ.Κ.», για να
λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Ι. Κωτούλας

Ο Γεν. Γραμματέας

Ε. Σαρρής



236
5 98

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ 13η (ΦΟΡΟΛ. ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ)
ΤΜΗΜΑ Β'

Αθήνα, 15 / 4 / 1998
Αρ. Πρωτ.: 1048724/272/Β0013
ΠΟΛ. 1114

Δουσαντζή 15/4/98
[Signature]

ΠΡΟΣ: Αποδέκτες, ως Π.Δ.

Ταχ. Δ/υση: Κ. Σερβίας 10
Ταχ. Κωδ : 101 84 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες: Ε. ΛΙΑΠΗ
Τηλέφωνο: 3375232

ΘΕΜΑ: Κοινοποίηση της αριθ. 133/98 γνωμοδότησης του Ν.Σ.Κ.

Σας κοινοποιούμε τη με αριθ. 133/98 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους που έγινε αποδεκτή από τον Υφυπουργό Οικονομικών και παρακαλούμε για την εφαρμογή της.

Με τη γνωμοδότηση αυτή έγινε δεκτό ότι δεν οφείλεται φόρος μεταβίβασης σε περίπτωση μεταγραφής δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται η μη έξοδος της διαλυτικής αίρεσης υπό την οποία είχε καταρτισθεί το μεταβιβαστικό συμβόλαιο και ως εκ τούτου η μη απώλεια της κυριότητας των αγοραστών επί του πωληθέντος ακινήτου, ως μη συγκαταλεγόμενη στις αναφερόμενες περιοριστικά περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 2 του α.ν. 1521/50 και επιπρόσθετα διότι με την απόφαση αυτή δεν λαμβάνει χώρα νέα μεταβίβαση.

Ακριβές Αντίγραφο
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

Ο Προϊστάμενος της Δ/σης
Π. ΔΑΝΗΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 133/98

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ

Δ' Τμήμα

Συνεδρίαση 19-2-98

Σύνθεση

Πρόεδρος: Π. Κυριαζής, Αντ/δρος Ν.Σ. Κράτους

Νομικοί Σύμβουλοι: Γ. Πατρινέλης, Θ. Αμπλιανίτης, Χ. Τσεκούρας
Ε. Βολάνης, Γ. Πουλάκος, Π. Κισσούδης, Γ. Κρόμπας
Εμ. Λουδάρος, Ν. Κατσίμπας

Πάρεδροι (γνώμες χωρίς ψήφο):

Εισηγητής: Γρ. Κρόμπας, Νομικός Σύμβουλος

Αριθμ. Ερωτήματος : 1001524/3/130013/16.12.1997 Δ/νση 13
φορολογίας Κεφαλαίου Υπ. Οικονομικών

Περίληψη Ερωτήματος: Εάν, κατά την μεταγραφή δικαστικής αποφάσεως με την οποία αναγνωρίσθηκε ότι η διαλυτική αίρεση που είχε τεθεί στο αγοραπωλητήριο συμβόλαιο δεν έχει πληρωθεί και συνεπώς δεν απωλέσθηκε η κυριότητα των εναγόντων αγοραστών για τμήμα του μεταβιβασθέντος ακινήτου, οφείλεται φόρος μεταβιβάσεως,

Α'. Με το υπ' αριθμ. 1001524/3/Β0013/16.12.1997 έγγραφο της Δ/νσεως φορολογίας Κεφαλαίου του Υπουργείου Οικονομικών εκτίθενται τα εξής:

I. Ο Χρήστος και η Ελένη Μαργέτη με το υπ' αριθμ. 30053/25.7.1980 συμβόλαιο της Συμβολαιογράφου Αθηνών Αικατερίνης Ανδρικοπούλου, μετεβίβασαν, αιτία πωλήσεως στους Γεώργιο και Ιωάννη Μπασίνα εξ' αδιαιρέτου ένα οικόπεδο, κείμενο στην θέση "ΠΡΟΦΗΤΗΣ ΗΛΙΑΣ" του Δήμου Σπάτων εκτάσεως 823,73τ.μ. αντί ολικού τιμήματος 700.000δρχ., υπό την διαλυτική αίρεση της εξοφλήσεως του πιστωθέντος και εις δόσεις καταβλητέου τιμήματος εκ δραχμών 520.000, εντός των ορίσθεισών προθεσμιών. Με το ως άνω συμβόλαιο οι πωλητές επιφυλάσσουν περαιτέρω εις εαυτούς το δικαίωμα όπως εν υπερημερία των αγοραστών, είτε να θεωρήσουν την ως άνω αίρεση πληρωθείσα και την γυνόμενη πώληση αντραπείσα, είτε θεωρούντες ταύτη μη τεθείσα, να επιδώξουν την καταβολή του υπολοίπου τιμήματος δι' εκτελέσεως του εν λόγω συμβολαίου, κηρυσσόμενου παρά των συμβαλλομένων τίτλου εκτελεστού και εκκαθαρισμένου.

Επειδή όμως στη συνέχεια τμήμα του μεταβιβασθέντος ακινήτου εκτάσεως 262,20τ.μ. διεκδικήθηκε και εκνικηθήκε από τρίτους, οι αγοραστές δεν κατέβαλον όλες τις δόσεις του πιστωθέντος τιμήματος, διά τούτο και οι πωλητές σε εκτέλεση του συμβολαίου αγοράς, προέβησαν με συμβολαιογραφική πράξη του έτους 1983 σε δήλωση περί ανατροπής της πωλήσεως, λόγω μη καταβολής ολοκλήρου τιμήματος.

Μετά ταύτα οι αγοραστές με αγωγή τους στο Πολυμελές Πρωτοδικείο επεδίωξαν να αναγνωρισθεί ότι η διαλυτική αίρεση που είχε τεθεί στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο, δεν έχει στην πραγματικότητα πληρωθεί, αφού την πλήρωσή της, επροκάλεσαν κατ' αντίθεση προς την καλή πίστη και τα συναλλακτικά ήθη οι ίδιοι οι εναγόμενοι (πωλητές), διότι κατά τη σύναψη της πωλήσεως εγνώριζον ότι δεν ανήκε σε αυτούς η διεκδικηθείσα ως άνω έκταση του οικοπέδου, αφού δεν είχαν ποτέ δικαίωμα κυριότητας επ' αυτής.

Επί της ως άνω αγωγής εκδόθηκε αρχικά πρωτόδικος απόφαση και ακολούθως μετά από άσκηση εφέσεως απόφαση του Εφετείου Αθηνών, με τις οποίες αναγνωρίζεται ότι η διαλυτική αίρεση που είχε τεθεί στο αγοραπωλητήριο συμβόλαιο δεν έχει πληρωθεί για την μη διεκδικούμενη έκταση των 561,53 τ.μ. και συνεπώς δεν απωλέσθηκε η κυριότητα των εναγόντων επ' αυτής της εκτάσεως.

Ακολούθως και επειδή ανέκυψαν αμφιβολίες περί του αν οφείλεται φόρος-μεταβιβάσεως κατά την μεταγραφή της αποφάσεως του Εφετείου Αθηνών, διατυπώθηκε το εν αρχή ερώτημα.

Β'. Επί του ως άνω ερωτήματος το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους εγνώμοδοτήσε ως ακολούθως:

II. Σύμφωνα με το άρθρο 1 του Α.Ν. 1521/1950 "περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων", όπως τροποποιήθηκε, και κυρώθηκε με τον Ν. 1587 /1950 "Εφ' εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος... επιβάλλεται φόρος επί της της αξίας αυτών".

Περαιτέρω στο άρθρο 2 παρ.3 του ιδίου ως άνω νόμου, αναφέρονται περιοριστικά οι περιπτώσεις οφειλής φόρου μεταβιβάσεως κατά τη μεταγραφή δικαστικών αποφάσεων ή σημείωση στο βιβλίο μεταγραφών ήτοι:

α) αποφάσεως δικαστικής διεπομένης υπό των διατάξεων του άρθρου 881 της Πολιτικής δικονομίας ένεκα μη εκτελέσεως προσυμφώνου μεταβιβάσεως κ.λ.π.

β) αποφάσεως δικαστικής διά της οποίας αναγνωρίζεται τελεσιδίκως δικαίωμα κυριότητας επί ακινήτου κ.λ.π. επ' ονόματι προσώπου τινός, λόγω υπερβάσεως εντολής του φερομένου ως εντολοδόχου αυτού και

γ) αποφάσεως δικαστικής διά της οποίας ακυρούται λόγω εικονικότητας συμβολαίον μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επ' αυτού δικαιώματος ή πλοίου.. ο ζητών την μεταγραφή ή την σημείωση εις το περιθώριον του βιβλίου μεταγραφών.... υποχρεούται προς της ενέργειας της μεταγραφής κ.λ.π. να επιδώσει δήλωση εις τον αρμόδιον Οικονομικόν Έφορον και να καταβάλει συγχρόνως τον φόρο μεταβιβάσεως.

Εξάλλου ότς άρθρο 16 (όπως, ή παρ. 4 αυτού αντικαταστάθηκε με το άρθρο 47 παρ.1 του Ν.542/1977) ορίζεται ότι:

"1..... 2. Εάν η μεταβίβασις, υπό αναβλητικήν ή διαλυτικήν αίρεσιν, ματαιωθεί, συνεπεία ατονίας της αναβλητικής ή εξόδου της διαλυτικής αιρέσεως, επιστρέφεται το ήμισυ του καταβληθέντος φόρου. 3..... 4. Εάν εντός τεσσάρων ετών από της καταρτίσεως του οριστικού συμβολαίου μεταβιβάσεως ακυρωθεί τούτο ένεκεν ελαττώματος αφορώντος εις τας νομικάς σχέσεις του πωλητού προς το ακίνητον ή ένεκεν άλλων εξαιρετικών λόγων, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβιβάσεως διά την ακύρωση, ο δε επί της αρχικής μεταβιβάσεως φόρος περιορίζεται εις το ήμισυ του αναλογούντος τοιούτου επί της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Τυχόν επί πλεόν καταβληθείς ή βεβαιωθείς φόρος επιστρέφεται ή εκπίπτει κατά περίπτωση. 5..... 6..... 7.....".

III. Επειδή σύμφωνα με τα υπό της παρατεθείσης ως άνω διατάξεως της παρ.3 του άρθρ. 2 του Νόμου 1587/1950 οριζόμενα επί μεταγραφής ή σημειώσεως στο περιθώριο του βιβλίου μεταγραφών αποφάσεως δικαστικής, εκ των στη διάταξη αυτή αναφερομένων τοιούτων, επιβάλλεται όπως προ της ενεργείας της μεταγραφής ή της σχετικής σημειώσεως να επιδοθεί δήλωση στον αρμόδιο οικονομικό Έφορο και να καταβληθεί συγχρόνως ο αναλογών φόρος μεταβιβάσεως ακινήτων, ο οποίος κατά τις διατάξεις της περιπτ. γ' της παρ.1

του άρθρου 3 του ιδίου νόμου, υπολογίζεται επί της αξίας, την οποία θα έχει το ακίνητο κατά την ημέρα της μεταγραφής. Στις περιοριστικώς όμως αναφερόμενες ως άνω περιπτώσεις δεν μπορεί να υπαχθεί, ως μη συγκαταλεγόμενη μεταξύ των μνημονευομένων, και η απόφαση με την οποία αναγνωρίζεται η "μη έξοδος" της διαλυτικής αιρέσεως υπό την οποία είχε καταρτισθεί το μεταβιβαστικό συμβόλαιο και η μη απώλεια ως εκ τούτου της κυριότητας των αγοραστών επί του πωληθέντος ακινήτου. Τοσούτο μάλλον που με την απόφαση αυτή δεν λαμβάνει χώρα νέα μεταβίβαση του ακινήτου, στοιχείο που αποτελεί την αιτία (ratio) της φορολόγησης των μνημονευομένων περιπτώσεων, αλλ' απεναντίας αναγνωρίζεται δι' αυτής το αδιατάρακτο της κυριότητας των αγοραστών επί του ακινήτου και η εγκυρότητα του μεταβιβαστικού συμβολαίου, κατά τη σύνταξη μάλιστα του οποίου κατεβλήθη και ο αναλογών φόρος.

IV. Εξάλλου, όπως προκύπτει εκ του συνδυασμού των διατάξεων των άρθρων 1 παρ.1, 3, 4, 5 και 16 παρ.2 και 6 του Ν.1584/50 επί πάσης εξ' επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου, επιβάλλεται φόρος μεταβιβάσεως, εφόσον κατεπίσθη οριστική σύμβαση περιβληθείσα τον κατά το άρθρο 369 Α.Κ. τύπον του συμβολαιογραφικού εγγράφου, αδιαφόρως αν αυτή συνήφθη υπό αναβλητικήν ή διαλυτικήν αίρεση και μόνο ζήτημα επιστροφής του ημίσεως του φόρου γεννά να κατά την στο άρθρο 16 παρ.6 του Ν.1597/50 διαγραφόμενη διαδικασία σε περίπτωση πληρώσεως της συμφωνηθείσης αναβλητικής αιρέσεως ή εξόδου της διαλυτικής, εφόσον η συνδρομή ταύτης ή εκείνης της περιπτώσεως επιδρά επί της όλης δικαιοπραξίας κατά τα άρθρα 201 και 202 ΑΚ, ώστε επί μεν της πληρώσεως της αναβλητικής αιρέσεως τα αποτελέσματα της

διακιοπραξίας να μην επέρχονται, επί δε εξόδου της διαλυτικής να ανατρέπονται αυτοδικαίως. (βλ. και Γιαννόπουλου Γεν. Αρχαί, τόμος Β' παρ.201 - 202).

Συνεπώς, και στην περίπτωση ακόμα πληρώσεως της διαλυτικής αιρέσεως, δεν θα ετίθετο θέμα φορολόγησης της επανόδου του ακινήτου στους πωλητές, παρά μόνο θέμα επιστροφής του ημίσεως του καταβληθέντος φόρου.

V. Εν όψει των ανωτέρω, στο τεθέν ερώτημα προσήκει αρνητική απάντηση.

ΕΘΕΩΡΗΘΗ

Αθήνα, 24/2/98

Ο Πρόεδρος

Π. Κυριαζής

Αντ/δρος Ν.Σ.Κράτους

Ο Εισηγητής

Γρηγ. Κρόμπας

Νομικός Σύμβουλος

Γίνεται δεκτή

Αθήνα 10/4/1998

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ

Γ ΔΡΥΣ

