

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Θεσσαλονίκη 9.4.96

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Αριθμ. πρωτ. 240

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριστοτέλους 22, 54623

τηλ.221-127, 270-968

Ε Γ Κ Υ Κ Λ Ι Ο Σ

ΠΡΟΣ

ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ

Σας κοινοποιούμε την με αρ.πρωτ.1032180/88/Β0013/ΠΟΛ.1078/
12.3.96, εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομικών με θέμα:"Κοινο-
ποίηση του άρθρου 10, του Ν.2386/7.3.96 (ΦΕΚ 43 Α')", για να
λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Ι.Κωτούλας

Ο Γεν.Γραμματέας

Ι.Τσάνης

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ Φ/ΓΙΑΣ & Δ.Π.
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Φ/ΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (13Η)
ΤΜΗΜΑΤΑ Α' - Β' - Γ'

ΑΘΗΝΑ, 12 Μαρτίου 1996
ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ. 1032180/88/Β0013

ΠΟΛ. 1078

ΠΡΟΣ: Αποδέκτες, ως Π.Δ.

ΤΑΧ. Δ/ΝΣΗ : Κ.ΣΕΡΒΙΑΣ 10
101 84 ΑΘΗΝΑ

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ:

ΤΗΛΕΦΩΝΟ : 3313400 (εσ. 231 & 232)

ΘΕΜΑ: Κοινοποίηση του άρθρου 10 του ν. 2386/7.3.1996 (ΦΕΚ 43 Α').

Σας κοινοποιούμε τις διατάξεις του άρθρου 10 του ν.2386/1996 και σας παρέχουμε τις ακόλουθες οδηγίες για την ενιαία και ομοιόμορφη εφαρμογή τους.

Άρθρο 10

Παράγραφοι 1 έως 8

Με το άρθρο 41 του ν. 1249/1982 θεσπίστηκε νέος τρόπος υπολογισμού της αξίας των εντός σχεδίου ακινήτων που μεταβιβάζονται με οποιδήποτε αιτία (κληρονομιά, δωρεά - γονική παροχή, αγοραπωλησία).

Με τις διατάξεις των παρ. 1 έως 8 του κοινοποιούμενου άρθρου και νόμου, ο καθορισμός της αξίας των ακινήτων, για την επιβολή των οικείων φόρων, με στοιχεία αντικειμενικά εκ των προτέρων γνωστά και με διαφάνεια, επεκτείνεται και στις λοιπές περιοχές, στις οποίες δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, είτε αυτές έχουν ενταχθεί στο σχέδιο πόλης είτε είναι εκτός σχεδίου.

Ειδικότερα: Σύμφωνα με την προστιθέμενη διάταξη του άρθρου 41α, η φορολογητέα αξία των ακινήτων, που μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία, αιτία κληρονομιάς, δωρεάς - γονικής παροχής και τα οποία βρίσκονται σε περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα, είτε οι περιοχές αυτές βρίσκονται εντός, είτε εκτός σχεδίου πόλης, υπολογίζεται χωριστά για το οικόπεδο - γήπεδο και χωριστά για τα υπάρχοντα επ' αυτών κτίσματα ως ακολούθως:

α) για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των κτισμάτων εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα κατά το οποίο λαμβάνονται υπόψη τιμές αφετηρίας κόστους ανάλογα με το είδος του κτιρίου οι οποίες καθορίζονται και αναπροσαρμόζονται με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατά περιοχή.

Οι τιμές αυτές αφετηρίας, αυξάνονται ή μειώνονται με την εφαρμογή συντελεστών που προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του μεταβιβαζόμενου κτιρίου όπως π.χ. το μέγεθος, την ποιότητα κατασκευής, την παλαιότητα κ.λ.π.

β) για τον προσδιορισμό της χωρακής αξίας του οικοπέδου ή γηπέδου των ανωτέρω περιοχών που μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 1 και 3 του κ.ν. 1521/1950 για τα ακίνητα δε που μεταβιβάζονται αιτία θανάτου, δωρεάς - χοντρικής παροχής έχουν εφαρμογή οι διατάξεις των άρθρων 9 και 10 του ν.δ. 118/72. Δηλαδή στις περιπτώσεις αυτές ο προσδιορισμός της χωρακής αξίας των ακινήτων θα γίνεται με βάση τα συγκριτικά στοιχεία που ισχύουν στην περιοχή.

2. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών θα καθορίζονται σταδιακά για τα ακίνητα των πιο πάνω περιοχών ζώνες με αξία γής και συντελεστές αυξομειώσεώς τους, οι οποίοι προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του οικοπέδου ή γηπέδου, όπως το σχήμα, ή δυνατότητα εκμετάλλευσής κ.λ.π. ώστε να υπολογίζεται αντικειμενικά και η αξία γής. Συνεπώς μετά την έκδοση των αποφάσεων αυτών για τον προσδιορισμό της αξίας των οικοπέδων, γηπέδων δε θα εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 1 και 3 του κ.ν. 1521/1950 και των άρθρων 9 και 10 του ν.δ. 118/1973 αλλά αντικειμενικός τρόπος προσδιορισμού της αξίας τους.

Έτσι με την εφαρμογή της κοινοποιούμενης διάταξης θα εφαρμόζεται κατ' αρχήν ένα μικτό σύστημα για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων (αντικειμενικά στοιχεία για το κτίσμα - συγκριτικά στοιχεία για το οικόπεδο - γήπεδο) και στη συνέχεια μετά την έκδοση των Υπουργικών αποφάσεων που ορίζει η εν λόγω διάταξη θα εφαρμόζεται και για το οικόπεδο - γήπεδο το αντικειμενικό σύστημα.

Επίσης με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών θα καθορίζονται

α) η καταχώρηση των τιμών αφατηρίας κόστους κατά είδος οικοδομής της περιοχής, των τιμών γής κατά ζώνες και των συντελεστών αυξομειώσεώς τους σε πίνακες καθώς και οι χάρτες και τα έντυπα, που θα αποτελούν την απαραίτητη υποδομή για τον αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας των κτισμάτων ή του οικοπέδου ή γηπέδου.

β) ο χρόνος έναρξης ισχύος της διάταξης του άρθρου 41α σε ολόκληρη τη χώρα ή κατά περιοχές και

γ) κάθε άλλη λεπτομέρεια σχετική με την εφαρμογή της διάταξης του προσιθέμενου άρθρου (41α)

Λεπτομερείς οδηγίες για την εφαρμογή της εν λόγω διάταξης θα δοθούν μετά την κοινοποίηση των προαναφερομένων Υπουργικών αποφάσεων που θα εκδοθούν κατ' εξουσιοδότηση της κοινοποιούμενης διάταξης.

Παράγραφος 9

Με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 3 του κ.ν. 1521/1950 ορίζεται ότι σε μεταβιβάσεις στις οποίες συμβάλλεται ως χωρακτή ή πωλητής το δημόσιο, οι δήμοι, οι κοινότητες, οι νερόι ναοί, οι νερές μονές και τα θρησκευτικά, εθνοφελή, κοινωνοφελή και εκπαιδευτικά ιδρύματα ή οργανισμοί καθώς και τα ν.π.δ.δ. ως αξία επί της οποίας επιβάλλεται ο φόρος μεταβίβασης θεωρείται το τίμημα της μεταβίβασης μαζί με τα προσά του φόρου και τα έξοδα

μεταβίβασης που βαρύνουν τον πωλητή εφόσον ο αγοραστής ανέλαβε την καταβολή τους και εφόσον το μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα.

Με τις διατάξεις της παρ. 9 του κοινοποιούμενου άρθρου και νόμου καταργείται η διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/50.

Συνεπώς, στο εξής σε μεταβιβάσεις ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα ως αξία για τον υπολογισμό του ΦΜΑ θα λαμβάνεται η αξία που προκύπτει με τη χρήση συγκριτικών στοιχείων.

Η καταρχηθείσα διάταξη εξακολουθεί να εφαρμόζεται για τις μεταβιβάσεις ακινήτων, που πραγματοποιούν οι επιχειρήσεις, οι οποίες έχουν τεθεί υπό το καθεστώς εξυγίανσης σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του ν. 1386/1983, εφόσον για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων αυτών δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα.

Συνεπώς, όταν μεταβιβάζεται ακίνητο από τις πιο πάνω επιχειρήσεις που βρίσκεται σε περιοχή που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, ως αξία για τον υπολογισμό του ΦΜΑ θα λαμβάνεται εκείνη που προκύπτει με το σύστημα αυτό. Αν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, ως αξία για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται το τίμημα της μεταβίβασης και τα έξοδα αυτής χωρίς προσκόψησή του με το φόρο μεταβίβασης, ο οποίος εκ του νόμου βαρύνει τον αγοραστή (παρ. 6 άρθρο 14 ν. 1882/1990).

Παράγραφος 10

Με τις διατάξεις της παραγράφου αυτής διαγράφεται ο οφειλόμενος φόρος μεταβίβασης ακινήτου στην Ελλάδα, τουρκικής όμως ιδιοκτησίας που μεταβιβάζεται σε Έλληνες υπηκόους, οι οποίοι εξαναγκάστηκαν να εγκαταλείψουν την Τουρκία, εφόσον το ακίνητο αυτό (τουρκικής ιδιοκτησίας) ανταλλάχτηκε με περιουσιακά στοιχεία των ενδιαφερομένων στην γενέτειρά τους Τουρκία, είτε απευθείας, είτε κατόπιν πώλησής δια δόσεως αντί καταβολής και μετά παρέλευση δεκαετίας από τη μεταβίβαση δεν έχει περιέλθει στην κατοχή τους.

Σύμφωνα με την εν λόγω διάταξη ο οφειλόμενος φόρος διαγράφεται από την αρμόδια ΔΟΥ. Επιστημαίνεται ότι ο τυχόν καταβληθείς φόρος δεν επιστρέφεται.

Παράγραφος 11

Με τις διατάξεις της παραγράφου αυτής ουσμίζεται ο τρόπος περαίωσης των υποθέσεων μεταβίβασης ακινήτων με ιδιωτικό έγγραφο δωρεάς ή προέας, οι οποίες είχαν επικυρωθεί με δικαστική απόφαση

μέχρι 19.7.1989 και για τις οποίες είχαν υποβληθεί δηλώσεις μέχρι την ημερομηνία αυτή και εκκρεμούν κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου στις ΔΟΥ. Συγκεκριμένα ορίζεται ότι οι ως άνω υποθέσεις περαιώνονται με χρόνο φορολογίας το χρόνο σύνταξης του ιδιωτικού εγγράφου.

Η ρύθμιση αυτή κρίθηκε αναγκαία, δεδομένου ότι από 19.7.1989 οι υποθέσεις επικύρωσης ανώμαλων δικαιωπραξιών περαιώνονται σύμφωνα με την αριθ. 1085175/1491/0013/19.7.89, ΠΟΛ. 1169 εγκύκλιο διατάξη μας και την διάταξη της παρ. 3 του άρθρου 20 του ν. 2166/1993 που κάλυψε το νομοθετικό κενό, με χρόνο φορολογίας το χρόνο υποβολής της οικείας φορολογικής δήλωσης στις περιπτώσεις δικαστικών επικυρώσεων.

Παράγραφος 12

Με τη διάταξη της παραγράφου αυτής χορηγείται απαλλαγή από το φ.μ.α. για αγορά ακινήτου από το Ίδρυμα με την επωνυμία "ΠΑΓΚΟΣΜΙΟ ΤΑΜΕΙΟ ΓΙΑ ΤΗ ΦΥΣΗ (WWF) - ΕΛΛΑΣ", στη θέση "Σεκάνια" της Κοινότητας Βασιλικού Ζακύνθου, που περιγράφεται στο συμβόλαιο 2898/1994 του συμβολαιογράφου Ηλιούπολης Γεωργίου Βουδούρη. Σύμφωνα με την εν λόγω διάταξη ο καταβληθείς φόρος μεταβίβασης επιστρέφεται εντός 2μήνου από την υποβολή της σχετικής αίτησης του δικαιούχου ιδρύματος προς τη ΔΟΥ Ζακύνθου.

Παράγραφος 13 και 14

Με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, ορίζεται ότι:

Συμβάσεις αγοράς εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα ακινήτου από φυσικό πρόσωπο, έγγαμο ή άγαμο απαλλάσσεται από το φ.μ.α., εφόσον ο αγοραστής, η σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα τέκνα του που δεν έχει συμπληρώσει το 18ο έτος της ηλικίας του ή το 25ο προκειμένου για τέκνα που σπουδάζουν σε αναγνωρισμένες σχολές της ημεδαπής ή αλλοδαπής, δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή σκέυσης σε άλλη οικία ή διαμέρισμα που πληρεί τις στεγαστικές τους ανάγκες ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοπέδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί κτίσμα που πληρεί τις στεγαστικές τους ανάγκες, που βρίσκονται σε πόλη με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων ή σε τουριστικές περιοχές.

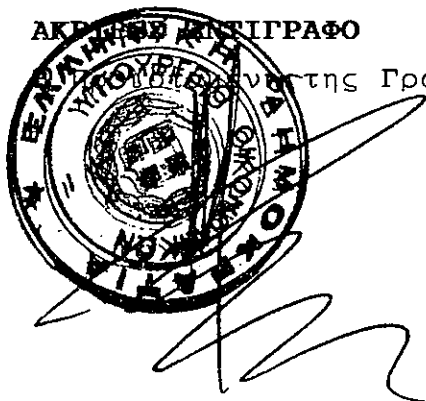
Επειδή, διαπιστώθηκε ότι ο περιορισμός των 3.000 κατοίκων που προβλέπεται από την προαναφερθείσα διάταξη λειτουργήσει απαγορευτικά για μια μερίδα πολιτών κατά την αγορά ακινήτου, ως πρώτη κατοικίας και προκειμένου να επεκταθεί το δικαίωμα αυτό σε περισσότερους πολίτες, με την παράγραφο 13 του κοινοποιούμενου άρθρου και νόμου, αυξάνεται το όριο του πληθυσμού από 3.000 κατοίκους σε 5.000.

Για τους λόγους πιο πάνω λόγους με την παράγραφο 14 του κοινοποιούμενου άρθρου αυξάνεται το όριο του πληθυσμού και στην απαλλαγή πρώτης κατοικίας που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 17 του ν. 1591/86 όπως ισχύει, με το οποίο επεκτάθηκε η απαλλαγή αυτή στις αιτία θανάτου κτήσεις και στις γονικές παροχές.

Παράγραφος 15

Με την διάταξη της παράγραφου 15 προσδιορίζεται ότι η περιοχή της τέως διοίκησης πρωτεύουσής θεωρείται ως μία πόλη για την εφαρμογή των προαναφερθεισών διατάξεων των παρ. 13 και 14 του παρόντος.

ΑΚΡΑΤΩΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ



Υποπλημνην της Γραμματείας

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΠΙΛΑΤΗΣ