

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Θεσσαλονίκη 22.5.95

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Αριθμ. πρωτ. 267

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 το με αριθμό πρωτ. 1021982/54/B0013/-
ΠΟΛ. 1099/30-3-95 έγγραφο Υπουργείου Οικονομικών με θέμα "κοι-
νοποίηση της με αριθμ. 78/95 γνωμοδότησης του Ν.Σ.Κ.", για να
λάβετε γνώση.

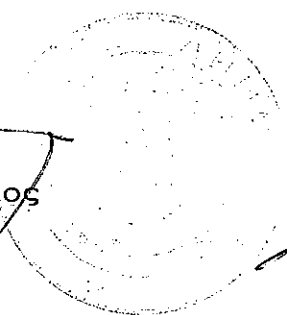
Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Ο Γεν. Γραμματέας

Απ. Μαργαριτόπουλος

Ι. Τσάνης





Αριθ. Πρωτ.	264
25	4 / 95

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Αθήνα, 30 Μαρτίου 1995

Αριθ. Πρωτ. 1021982/54/Β0013

Φ/ΓΙΑΣ... & Δ.Π.....
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (13η)
ΤΜΗΜΑ: Β'

ΠΟΛ 1099

ΠΡΟΣ: Αποδέκτες, ως Π.Δ.

Ταχ. Δ/ση Κ. Σερβίας 10
101 84 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες Ε. ΛΙΑΠΗ
Τηλέφωνο 3313400 (εσ. 232 & 238)

ΘΕΜΑ: Κοινοποίηση της με αριθ. 78/95 γνωμοδότησης του Ν.Σ.Κ.

Σας κοινοποιούμε την αριθ. 78/9.2.95 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους που έγινε αποδεκτή από τον Υπουργό των Οικονομικών και παρακαλούμε για την εφαρμογή της.

Με την γνωμοδότηση αυτή έγινε δεκτό ότι ακυρουμένης της πράξης συνένωσης επέρχεται λύση της κοινωνίας και καθένας εκ των συγκυρίων αναλαμβάνει διαιρετά το τμήμα του ακινήτου που είχε πριν από τη συνένωση.

Συνεπώς, εφόσον με την ακύρωση της πράξης συνένωσης επέρχεται αυτούσια διανομή του κοινού ακινήτου, δια τα ατομικές εξερχόμενα της κοινωνίας μερίδια επιβάλλεται ο κατά τα ανωτέρω προβλεπόμενος επί διανομής φόρος μεταβίβασης.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Γραμματείας

Με εντολή Υπουργού
Ο Προϊστάμενος της Δ/σης
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΠΙΛΑΤΗΣ



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΕΙΔΙΚΟ ΝΟΜΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

Χαλκοκονδύλη 9-Αθήνα

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 78

Αρ. Πρωτ.: 5135/ΡΥ

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Τμήμα Δ'

Συνεδρίαση της 9-2-95

Σύνθεση:

Προεδρεύων Αντιπρόεδρος: Ευτύχιος Κορουγένης. Αντιπ/δρος Ν. Σ. Κ.

Αντιπρόεδρος: Πέτρος Κυριαξής.

Νομικοί Σύμβουλοι: Γ. Πατρινέλης, Θ. Αμπλιανίτης, Χ. Τσεκούρας,

Ε. Βολάνης, Π. Κισσαούδης, Γρ. Κρόμπας, Α. Τζεφεράκος

Εμ. Λουδάρης, Γ. Κατράνης.

Πάρεδροι: (γνώμες χωρίς ψήφο): Σ. Δελαπόρτας, Β. Χασσπογιάννης,

Φ. Ιατρέλλης, Α. Γρηγορίου.

Εισηγητής: Γρηγ. Κρόμπας, Νομικός Σύμβουλος.

Αριθμός ερωτήματος: 1026664/114/Β0013/94 Δ/ση Κεφαλαίου (13η) Υπ.
Οικονομικών.

Περίληψη Ερωτήματος: Αν οφείλεται ή όχι φόρος μεταβιβάσεως για την ακύρωση συμβολαιογραφικής πράξης συνένωσης οικοπέδων, η οποία πρόκειται να λάβει χώρα 20 περίπου έτη μετά την κατάρτιση της αρχικής σύμβασης.

Με το παραπάνω έγγραφο της ερωτώσας υπηρεσίας, όπως διευκρινίσθηκε με το υπ' αριθμ. 1036664/114 Α'/Β0013/3/1/1995 έγγραφο της ίδιας, δίδονται τα εξής:

Το έτος 1975 με το υπ' αριθμ. 44421/15.8.75 συμβόλαιο του Συμβολαιογράφου Κατερίνης Μ. Διατσιδή: οι: α) Φωτ. Ελμαλιώτης β) Χαρ. Κοτσακτσίδης γ) Σταυρ. Αναστασόπουλος και δ) Κορομυτιά προέβησαν σε συνένωση των ομόρων οικοπέδων τους, όχι κατ' εφαρμογή των διατάξεων του ν.δ/μος 987/1971 και επειδή επί των συνενουμένων ως άνω οικοπέδων υπήρχε και κτίσμα κατέβαλαν τον αναλογούντα φόρο.

Οι προαναφερθέντες προτίθενται σήμερα ν' ακυρώσουν την ως άνω πράξη συνενώσεως και να λάβει ο καθένας διαίρεσά ήτι καταίκε πριν από τη συνένωση.

Ι. Επί του άνω ερωτήματος το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους αγνωμοδότησε ως ακολούθως:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 1 του α.ν. 1521/50 σε κάθε μεταβίβαση ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος εξ επαχθούς αιτίας επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών.

Εν τη έννοια του όρου μεταβίβαση για την εφαρμογή του νόμου, εκτός των άλλων υπάγεται και η διανομή ακινήτων κ.λ.π. μεταξύ των συγγενικών των (άρθρ.1 παρ.3).

2.- Σύμφωνα με το άρθρο 4 του αυτού ως άνω νόμου, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 4 του ν. 1078/80, ο φόρος μεταβιβάσεως επί της αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματος επί του ακινήτου δικαιώματος υπολογίζεται με συντελεστή 9% δια το μέχρι 4.000.000 δρακμ. τμήμα της αγοραίας ή αντικειμενικής αξίας και 11% δια τα πέραν του ποσού τούτου τμήμα αυτής.

Σε περίπτωση δε αυτοσχίστης διανομής ακινήτων μεταξύ των συγκυριών ο συντελεστής αυτός μειώνεται στο τέταρτο, επί ανταλλαγής δε ακινήτων στο μισό.

3.- Με το άρθρο 16 παρ.4 του ίδιου ως άνω νόμου, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 47 παρ.1 του ν.542/77 ορίζεται:
«Εάν εντός τεσσάρων ετών από της καταρτίσεως του οριστικού συμβολαίου μεταβιβάσεως ακυρωθεί τούτο ένεκεν ελαττώματος αφορώντος εις τας νομικές σχέσεις του πωλητού προς το ακίνητον ή ένεκεν (άλλων) εξαιρετικών λόγων, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβιβάσεως δια την ακύρωσιν, ο δε επί της αρχικής μεταβιβάσεως φόρος περιορίζεται εις το ήμισυ του αναλογούντος τολούτου επί της αγοραίας αξίας του ακινήτου.

Τυχόν επί πλέον καταβληθείς ή βεβαιωθείς φόρος επιστρέφεται».

II. Κατά την έννοια της προπαρατεθείσης διατάξεως του άρθρ.16 παρ.4 του σ.ν.1521/50, όπως κατά τα ανωτέρω αντικαταστάθηκε, η οποία προβλέπει την υπό τους εν αυτή όρους, απαλλαγή της ακυρώσεως οριστικού συμβολαίου μεταβιβάσεως και την επιστροφή του ημισέως του δια την κατάρτιση του ακυρουμένου συμβολαίου καταβληθέντος φόρου, συνάγεται ότι εάν εντός τεσσάρων ετών από της καταρτίσεως του οριστικού συμβολαίου μεταβιβάσεως ακινήτου, αναγνωρισθεί η ακυρότης της συμβάσεως ή ακυρωθεί αυτή δικαστικώς ή κατ' άλλην νόμιμον διαδικασίαν, όπως είναι και η δια συμβολαιογραφικού εγγράφου σύναψης συμβάσεως μεταξύ των αρχικώς συμβληθέντων περι αναγνωρίσεως της ακυρότητας ή ακυρώσεως της αρχικής συμβάσεως μεταβιβάσεως δια κάποιους από τους υπό του Αστικού Κώδικος και τις κείμενες εν γένει διατάξεις

προβλεπομένους λόγους ακυρότητας ή ακυρώσεως των συμβάσεων, εκτός της υποχρέωσης του Δημόσιου προς επιστροφήν του ημίσεος του δια την κατάρτιση του ακυρουμένου συμβολαίου καταβληθέντος φόρου, δεν καταβάλλεται υπό των συμβαλλομένων, φόρος μεταβιβάσεως δια την ακύρωση του συμβολαίου τούτου, ή οποία απαλλάσσεται του εν λόγω φόρου (ΣτΕ 1541/80, 2182/81, 4829/83, 3495/86).

Συνεπώς εφόσον η ακύρωση της πράξης συνένωσης των οικοπέδων, στην προκειμένη περίπτωση, πρόκειται να λάβει χώρα μετά την πάροδο 20 ετών από της καταρτίσεως της αρχικής συμβάσεως, και ανεξάρτητα από τη φύση και τη βασιμότητα των λόγων επί των οποίων αυτή στηρίζεται, δεν μπορεί οποσδήποτε να τύχει εφαρμογής η προαναφερθείσα διάταξη του άρθρ.16 παρ.4 του α.ν.1521/50, περί μη επιβολής του προβλεπομένου δια την ακύρωσή φόρου μεταβιβάσεως.

III. Εξάλλου από τις παρατεθείσες διατάξεις του άρθρ.4 του α.ν. 1521/50, προκύπτει ότι επί διανομής ακινήτου μεταξύ των συγκυρίων ο συντελεστής του φόρου μεταβιβάσεως μειώνεται στο τέταρτο (1/4), χωρίς να εξετάζεται κατ' αρχήν αν οι μερίδες τις οποίες παίρνουν με την διανομή οι συγκύριοι είναι ίσες προς τις ιδανικές μερίδες που είχαν στο ακίνητο πριν από την διανομή. Μόνο στην περίπτωση κατά την οποία συμφωνείται, με την σύμβαση περί διανομής του ακινήτου ή καταβολή τμήματος από έναν συνιδιοκτήτη ως εκ του ότι η αξία της φυσικής μερίδας που περιέρχεται σ' αυτόν, υπερβαίνει την αξία της ιδανικής μερίδας που είχε στο ακίνητο, ο φόρος μεταβιβάσεως υπολογίζεται προς ακέραιο συντελεστή (9% ή 11%) αναλόγως, επί του τμήματος που η αξία της φυσικής μερίδας υπερβαίνει εκείνη της ιδανικής (βλ.Σ.τ.Ε 1999/93).

Κατά το δίδόμενο με το ερώτημα πραγματικό, όπως αυτό συμπληρώθηκε με το μεταγενέστερο έγγραφο, οι εν αρχή αναφερόμενοι ιδιοκτήτες αυτοτελών γειτνιαζόντων οικοπέδων, το έτος 1975 προέβησαν, άγνωστο για πιά λόγο, στη συνένωση τούτων. Δια της συνενώσεως, οι προαναφερθέντες ιδιοκτήτες κατέστησαν συγκύριοι κατ' ιδανικά μερίδια επί του προκύπτοντος νέου ακινήτου. Ακυρουμένης της πράξης συνένωσης επέρχεται λύση της κοινωνίας και κάθε ένας εκ των συγκυρίων αναλαμβάνει διαιρετώσ το τμήμα του ακινήτου που είχε πριν από την συνένωση.

IV. Συνεπώς εφόσον με την ακύρωση της πράξης συνένωσης επέρχεται εν τούτοις πράγμασι αυτούσια διανομή του κοινού ακινήτου, δια τα ατομικώς εξερχόμενα της κοινωνίας μερίδια, επιβάλλεται ο κατά τα ανωτέρω προβλεπόμενος επί διανομής φόρος μεταβιβάσεως.

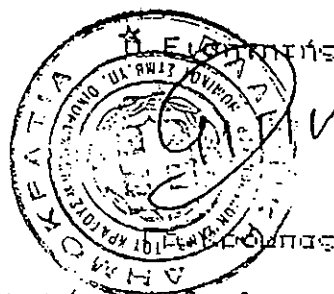
ΕΘΕΩΡΗΣΗ

Αθήνα

Ο Πρόεδρος

Ευτ. Κορουγένης

Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κράτους.



Ναυτικός σύμβουλος του Κράτους

ΔΕΚΤΗ 28.3.1995

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΔΗΜ. ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ