

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Θεσσαλονίκη 22.5.95

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Αριθμ. πρωτ. 281

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριστοτέλους 22, 54623

τηλ. 221-127, 270-968

Ε Γ Κ Υ Κ Λ Ι Ο Σ

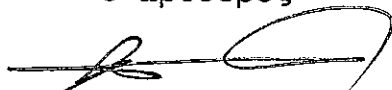
ΠΡΟΣ

ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ

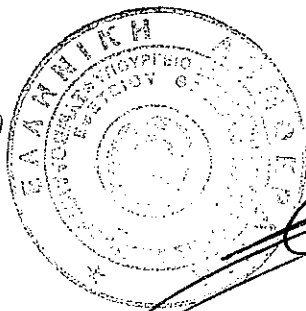
Σας κοινοποιούμε το με αριθμό πρωτ. 10143110/652/B0013/-
ΠΟΛ. 1107/6-4-95 έγγραφο Υπουργείου Οικονομικών με θέμα: "κοι-
νοποίηση της αριθ. 563/1994 γνωμοδότησης του Ν.Σ.Κ", για να
λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

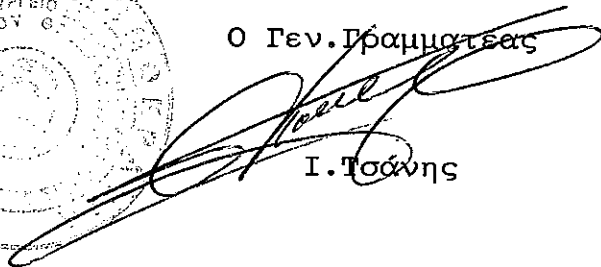
Ο Πρόεδρος



Απ. Μαργαριτόπουλος



Ο Γεν. Γραμματέας



Ι. Τσάνης



2	281
	5 / 95

Handwritten mark

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Αθήνα, 6 Απριλίου 1995

Αριθ. Πρωτ. 1143110/652/Β0013 η.ε.

ΦΟΡ./Γ.Γ.Α.Σ... & Δ.Π.....
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (13η)
ΤΜΗΜΑ: Β'

ΠΟΛ 1107

ΠΡΟΣ: Αποδέκτες, ως Π.Δ.

Ταχ. Δ/ση Κ. Σερβίας 10
101 84 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες Φ. Τεγκαράκη

Τηλέφωνο 3313400 (εσω. 232)

ΘΕΜΑ: Κοινοποίηση της αριθ. 563/1994 γνωμοδότησης του ΝΣΚ

Σας κοινοποιούμε την αριθ. 563/1994 γνωμοδότηση του Δ' τμήματος του Ν.Σ.Κ., η οποία έγινε δεκτή από τον Υφυπουργό των Οικονομικών και παρακαλούμε για την εφαρμογή της.

Με τη γνωμοδότηση αυτή έγινε δεκτό ότι η άρση της απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων (φ.μ.α.) που προβλέπεται με τους νόμους 634/77 (άρθρο 13 παρ. 6) και 1078/80 (άρθρο 1 παρ. 7) αφορά τις περιπτώσεις που η μεταβίβαση του ακινήτου ή η σύσταση επ' αυτού εμπραγμάτου δικαιώματος πλην υποθήκης, είναι εκούσια και όχι όταν αυτή επέρχεται συνεπεία αναγκαστικού πλειστηριασμού, δεδομένου ότι ο πλειστηριασμός αποτελεί κατά την ορθότερα άποψη πράξη δημοσίου δικαίου και δεν δύναται να θεωρηθεί ως πώληση ιδιωτικού δικαίου.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Η Προϊστάμενη της Γραμματείας

Με εντολή Υπουργού
Ο Προϊστάμενος της Δ/σης
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΠΙΛΑΤΗΣ



ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΕΙΔΙΚΟ ΝΟΜΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

Χαλκοκονδύλη 9-Αθήνα

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως

563/94

φ. η. ρ. κ. 10733/ηε

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Τμήμα Δ'

Συνεδρίαση της 17 Νοεμβρίου 1994

Σύνθεση:

Προεδρεύων: Ευτύχιος Κορσουγιάνης, Νομικός Σύμβουλος του Κράτους

Αντιπρόεδρος:

Νομικοί Σύμβουλοι: Πέτρος Κυριαζής, Χρ. Τσακούρας, Ευστρ. Βολάνης,

Ηλ. Παπαδιόπουλος, Αλεξ. Τζεφεράκος, Θεοδ. Ρατζεπέ-
ρης, Γ. Κατράνης.

Πάρεδροι: (γνώμες χωρίς ψήφο): Ανδρ. Φιτράκης, Νικ. Φρατζέσκος

Εισηγητής: Ο Νομικός Σύμβουλος Γεώργιος Κατράνης.

Αριθμ. ερωτ.: 1099861/518/Β0013/13-8-1983 Υπ. Οικονομικών, Γενική
Δ/ση Φορολογίας και Δημ. Περιουσίας, Δ/ση Φορολ. Κεφαλαίου (13η)
Τμήμα Β'.

Περίληψη: Αν η άρση της απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων
(Φ.Μ.Α), που προβλέπεται με τους νόμους 634/77 (άρθρο 13 παρ. 6)
και 1078/80 (άρθρο 1 παρ. 7) αφορά την εκούσια μεταβίβαση ή και
την αναγκαστική.

Α. Στις παρ.2,3,6 και 7 του άρθρου 13 του Ν.694/77 όπως οι διατάξεις αυτές συμπληρωμένες ή τροποποιημένες με νεότερα νομοθετήματα, ισχύουν σήμερα, προβλέπεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτου (Φ.Μ.Α.) σε συμβάσεις αγοράς ή ανταλλαγής κυριότητας, γεωργικών ή κτηνοτροφικών εκτάσεων, παρ' αγροτών ή κτηνοτρόφων. Η απαλλαγή αυτή, σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της ως άνω παρ.3, παρέχεται "υπό τον όρο, ότι η αγοραζομένη έκταση θα χρησιμοποιείται υπ' αυτών από της μεταβίβασης ανελλιπώς επί δέκα πέντε (15) τουλάχιστον ετη κατ' αποκλειστικότητα δια γεωργική ή κτηνοτροφική εκμετάλλευση". Σύμφωνα δε με την παρ. 6 του αυτού ως άνω άρθρου "Απαγορεύεται η μεταβίβαση εκτάσεως η οποία έτυχε της υπό της παρ.2 του παρόντος άρθρου απαλλαγής, προ της παράδοσης της υπό της παρ.3 του παρόντος άρθρου προθεσμίας, άνευ υποβολής δηλώσεως και καταβολής ολοκλήρου του φόρου μεταβίβασης του αναλογούντος επί της αγοραίας αξίας της εκτάσεως κατά το χρόνο υποβολής της δηλώσεως. Τέλος στην παρ.7 του αυτού ως άνω άρθρου ορίζεται ότι "Απαγορεύεται η κατάρτιση συμβολαιογραφικής πράξεως, αφορώσης μεταβίβαση εκτάσεων, περί των οποίων η προηγουμένη παράγραφος, άνευ προσαρτήσεως σε αυτήν, βεβαιώσεως του αρμόδιου Οικονομικού Εφόρου, περί υποβολής υπό του πωλητού δηλώσεως και καταβολής του αναλογούντος φόρου μεταβίβασης ακινήτων."

Β. Επίσης απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων προβλέπεται στις περιπτώσεις των παρ. 1 έως 13 του Ν.1078/80, όπως οι διατάξεις αυτές συμπληρωμένες ή τροποποιημένες με νεότερα νομοθετήματα, ισχύουν σήμερα, σε φυσικά πρόσωπα για την απόκτηση παρ' αυτών πρώτης κατοικίας.

Σύμφωνα δε με την παρ. 7 του ως άνω άρθρου ".....η απαλλαγή παρέχεται υπό τον όρο ότι το ακίνητο θα παραμείνει στην κυριότητα του αγοραστή επί μία τουλάχιστον πενταετία. Σε περίπτωση που ήθελε αυτό μεταβιβασθεί ή συσταθεί επί τούτου οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα, πλην υποθήκης, προ της παραλεύσεως της πενταετίας, ο μεταβιβάζων ή ο συνιστών εμπράγματο δικαίωμα υποχρεούται προ της μεταβιβάσεως ή της συστάσεως του εμπραγμάτου δικαιώματος, σε υποβολή δηλώσεως και καταβολή εφάπαξ του ποσού του αναλογούντος επί της αγοραίας αξίας κατά το κείμενο της παρ. 7 μεταβιβάσεως.

Προ της παραλεύσεως πενταετίας απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου, μεταβιβάζοντας την κυριότητα ή συνιστώντας εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτου, πλην υποθήκης, το οποίο δεν υπήχθη σε φόρο κατά τα άνω, άν δεν προσαρτηθεί υπό του συμβολαιογράφου στο παρ' αυτού συντασσόμενο συμβόλαιο, βεβαίωση του αρμόδιου Οικον. Εφόρου περί υποβολής δηλώσεως και καταβολής ολοκλήρου του ποσού του κατά το προηγούμενο εδάφιο φόρου".

Γ. Εν προκειμένω, και σύμφωνα με το διδόμενο πραγματικό, ακίνητα που είχαν τύχει απαλλαγής από το Φ.Μ.Α. βάσει των αναφερομένων διατάξεων των παραπάνω νομοθετημάτων και πριν παρέλθει η προθεσμία που προβλέπεται υπ' αυτών (15ετία και 5ετία), μεταβιβάσθηκαν με δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό. Εάν ανέκυψε το ερώτημα άν και στην περίπτωση αυτή πρέπει να αρθεί η παρασχεθείσα απαλλαγή από το Φ.Μ.Α. κατ' εφαρμογή των προπαρατεθεισών διατάξεων της παρ. 6 του άρθρου 13 του Ν. 634/77 κατ' της παρ. 7 του άρθρου 1 του Ν. 1078/80.

Κατ' αρχήν θα πρέπει να σημειωθεί ότι και η με δημόσιο αναγκαστικό πλειστηριασμό μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου, συνιστά, κατά πάγια νομολογία σύμβαση πώλησης ή ιδιόρρυθμη σύμβαση

πώλησης, η οποία τελειούται με την κατακύρωση στον υπερθεματιστή (βλ.Α.Π. 392/70 ΝοΒ 18.1177, 1162/75 ΝοΒ,24.427, 708/76 ΝοΒ 25.54,785/76 ΝοΒ. 22.169,Ολου.Α.Π.1688/83, ΝοΒ 32.1335 κ.α). Η κατακύρωση, η οποία επέρχεται στην αναγκαστική εκτέλεση και με την οποία ολοκληρώνεται ο πλειστηριασμός αποτελεί κατά την ορθότερα άποψη πράξη δημοσίου δικαίου (βλ.Μποϊνία, Αναγκ.Εκτέλεση, Παρ. 370, Γεσιου -σαλιτά, Αναγκ.Ε-τέλεση 11 παρ.61 σελ. 238, Μητσόπουλον,δ.13.309.μπέν, δ.7.451 κα. δ.9.573). Συνεπώς ο αναγκ.πλειστηριασμός δεν δύναται να θεωρηθεί ως πώληση ιδιωτικού δικαίου (βλ.Ράμμο. Στον ΕΛΛ.Πολ.Δικονομ.ετ. Του. Δεύτερος, τεύχ.Β'.δ.έκδοση, σελ. 257 επόμε.).

Δ. Από τις προπαρατεθείσες διατάξεις των αναφερομένων δύο νομοθετημάτων (Ν.634/77 και 1080/80) προκύπτει, ότι δια της απαλλαγής από το Φ.Μ.Α. ο νομοθέτης θέλησε να διευκολύνει την αγορά ακινήτων για γεωργική ή κτηνοτροφική εκμετάλλευση και για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, η δε απαγόρευση της μεταβίβασης για ορισμένο χρόνο (δεκαπενταετία και πενταετία) αποβλέπει στον αποκλεισμό της εκούσιας μεταβίβασης, (βλ. ΣτΕ 2818/93), συνέπεια της οποίας είναι η άρση της απαλλαγής από το Φ.Μ.Α. και όχι και της αναγκαστικής τολαυτής (με αναγκ.πλειστηριασμό), ανεξάρτητα αν και αυτή συνιστά μεταβίβαση κατά τα αμέσως παραπάνω εκτεθέντα. Αλλωστε αυτό φαίνεται και από τη γραμματική διατύπωση του νόμου με τη χρησιμοποίηση του ρήματος "απαγορεύεται" η μεταβίβαση και με τη χρησιμοποίηση των μετοχών ο "μεταβιβάζων" ή ο "συνιστών", σε συνδυασμό με την απειλή της άρσης της απαλλαγής από το Φ.Μ.Α., καθόσον η απαγόρευση και η απειλή της άρσης απευθύνεται στον αγοραστή για να τον αποτρέψει από μια τέτοια ενέργεια και δεν θα είχε νόημα στην περίπτωση που η μεταβίβαση επέρχεται, παρά τη θέλησή του, με αναγκαστικό πλειστηριασμό.

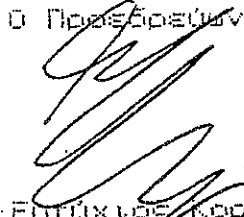
Κατ' ακολουθία των ανωτέρω, επί του προκειμένου ερωτήματος σύμφωνα το 6^ο Τμήμα του Ν.Σ.Σ. γνωμοδότησε ότι η άρση της απαλλαγής από το Φ.Μ.Α, σύμφωνα με τις εκτεθείσες διατάξεις, αφορά τις περιπτώσεις που η μεταβίβαση του ακινήτου ή η σύσταση επί αυτού εμπραγμάτου δικαιώματος, πλην υποθήκης, είναι εκούσια και όχι όταν αυτή επέρχεται, συνεπεία αναγκαστικού πλειστηρισμού.

ΕΒΕΩΡΗΘΗ

Αθήνα 18/12/1994

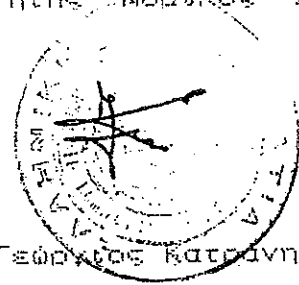
Ο Εισηγητής Νομικός Σύμβουλος

Ο Προεδρεύων



Εfstathios Karougenis

Νομικός Σύμβουλος του Κράτους



Γεώργιος Κατράνης

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

ΑΘΗΝΑ, 28.3.1995

ΔΕΚΤΗ

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΔΗΜ. ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ