



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 18-4-2003
Αριθ.πρωτ.294

**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ
ΠΡΟΣ
ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ**

Σας κοινοποιούμε το με αριθμ.πρωτ.1086315/474/B0013/3-4-2003 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, με το οποίο απαντήθηκε το σχετικό ερώτημα του συλλόγου το οποίο σας επισυνάπτουμε.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Ε. Σαρρής

Η Γεν. Γραμματέας

Ι. Χρουσαλά-Μπιλίση





Αριθ. Πρωτ.	204
16 / 4	12003

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
ΤΜΗΜΑ: Β'

Αθήνα, 3 Απριλίου 2003
Αρ.Πρ.1086315/474//Β0013

Ταχ. Διεύθυνση: Ερμού 23-25
10184 Αθήνα
Πληροφορίες : Α. Κατσαρού
Τηλέφωνα: 2103253757
2103253762
FAX: 2103236438

ΠΡΟΣ: Το Συμβολαιογραφικό
Σύλλογο Εφετείου
Θεσσαλονίκης
Αριστοτέλους 22
Τ.Κ. 54623
Θεσσαλονίκη

ΘΕΜΑ: Απάντηση σε αναφορά.

Απαντώντας στην από 14.12.02 και με αριθ. πρωτ. 911 αναφορά σας, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Με τη περίπτωση α' της παρ. 1 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/50 όπως αντικαταστάθηκε από την παρ. 15 του άρθρου 24 του ν. 1828/89 ορίζεται ότι: «Για τον καθορισμό της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη: για προσύμφωνα που καταρτίζονται από την έναρξη ισχύος του παρόντος, η μέρα σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, αν το οριστικό συμβόλαιο συντάσσεται μέσα σε δύο (2) χρόνια από την κατάρτιση του προσυμφώνου.

2. Περαιτέρω σύμφωνα με την αριθ.262/1980 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους έγινε δεκτό ότι τα κτίσματα μεταβιβαζόμενου ακινήτου δεν περιλαμβάνονται στη φορολογητέα αξία, αν αυτά ανεγέρθησαν πριν μεν την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου, αλλά μετά την υπογραφή του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, που καταρτίστηκε μετά την έναρξη ισχύος του α.ν. 1521/50, με την προϋπόθεση ότι κατά τη σύνταξη του προσυμφώνου καταβλήθηκε εξ ολοκλήρου το συμφωνηθέν τίμημα και παραδόθηκε στον αγοραστή η χρήση του ακινήτου.

3. Από την αναφορά σας προκύπτουν τα εξής:
Το έτος 1984 προσυμφωνήθηκε από τον Α η πώληση οικοπέδου στον Β προς τον οποίο μεταβιβάστηκε ταυτόχρονα η κατοχή και χρήση τούτου. Μετά από ένα έτος ο Β εξέδωσε άδεια οικοδομής στο όνομά του και ανήγειρε πολυώροφη οικοδομή. Προκειμένου να καταρτιστεί σήμερα το οριστικό συμβόλαιο σε εκτέλεση του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, τίθεται το ερώτημα αν στην φορολογητέα αξία θα προστεθεί και η αξία των κτισμάτων.

4. Κατόπιν των ανωτέρω νομικών και πραγματικών περιστατικών, και λαμβάνοντας υπόψιν μας ότι το προσύμφωνο καταρτίστηκε το έτος 1984, όταν από τη Διοίκηση εφαρμοζόταν ή ανωτέρω αναφερθείσα γνωμοδότηση,

Handwritten signatures and notes:
Συμβολαιογραφικό
Σύλλογο Εφετείου
Θεσσαλονίκης
Αριστοτέλους 22
Τ.Κ. 54623
Θεσσαλονίκη

και εφ' όσον είχε εξοφληθεί ολοσχερώς το συμφωνηθέν τίμημα και είχε παραδοθεί η κατοχή και χρήση, στη συγκεκριμένη περίπτωση ως φορολογητέα αξία του ακινήτου για τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου θα υπολογισθεί μόνον η αξία του οικοπέδου και όχι των κτισμάτων.

Ακριβές Αντίγραφο
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΜΑΡΙΑ ΡΗΓΑΚΗ

Εσωτ. Διανομή

- 1.Γραφείο Γεν. Δ/ντή Φορολογίας
 - 2.Δ/ση Φορολογίας Κεφαλαίου
- Τμήμα Β'(3)

