

Θεσσαλονίκη 20 Απριλίου 1989

Π ρ ο ς
Τους κ.κ. Συμβολαιογράφους Περιφέρειας μας

Σας κοινοποιούμε το με αριθμ. πρωτ. 1035124/534/15.3.1989 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών που αφορά την κοινοποίηση γνωμοδότησης για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.1078/80, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Ακ. Μαργαριτόπουλος



Η Γεν. Γραμματέας /

Βαρ. Πατά

Σας κοινοποιούμε την 137/1/1-3-89 γνωμοδότηση της Νομικής Δ/σης του Υπουργείου μας, που αποδεχτήκαμε, με την οποία έγινε δεκτό ότι σε περίπτωση αγοράς οικίας σε οικοπέδο, τα κτίσματα της οποίας δεν εξαντλούν το συντελεστή δόμησης οικοπέδου και συνεπώς υπάρχει και αξία υπολοίπου οικοπέδου που αναλογεί στα κτίσματα που μελλοντικά θα κτιστούν, προκειμένου για αγορά πρώτης κατοικίας θα δίνεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων όχι μόνο για την αξία του ποσοστού οικοπέδου που αναλογεί στις κτισμένες επιφάνειες όπως σας είχαμε δώσει οδηγίες με την 1006488/82/0013/18-1-89 ΠΟΔ.1007 εγκύκλιό μας αλλά και για την αξία του υπολοίπου ποσοστού οικοπέδου που αναλογεί στα κτίσματα που μελλοντικά θα κτιστούν με την βασική προϋπόθεση ότι δεν έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Συνεπώς σύμφωνα με τα ανωτέρω και με την προϋπόθεση ότι δεν έχει γίνει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ώστε να υπάρχουν χωριστές και αυθύπαρκτες ιδιοκτησίες για το συγκεκριμένο ακίνητο (οικία-οικόπεδο) θα δίδεται απαλλαγή για πρώτη κατοικία μέχρι εξαντλήσεως των αφορολογήτων ορίων σε αξία ή Μ2 κατά την συμφεροτέρα για το φορολογούμενο περίπτωση.

Αν υπάρχουν περιπτώσεις φορολογουμένων οι οποίοι υποχρεώθηκαν σε καταβολή φόρου με βάση τις οδηγίες που σας δώσαμε με την πιο πάνω εγκύκλιό μας έχουν το δικαίωμα να ζητήσουν την επιστροφή του φόρου αυτού με αίτησή τους ως αχρεωστήτως καταβληθέντος.

Σας υπενθυμίζουμε την αριθ.Π.3340/162/1981 διαταγή μας με την οποία έγινε δεκτό ότι στη προκειμένη περίπτωση αν η αγοραζόμενη οικία βρίσκεται σε οικοπέδο έκτασης μεγαλύτερης του αρτίου η απαλλαγή θα χωρήσει για το ποσό της αξίας που αντιστοιχεί στο κτίσμα και στο άρτιο οικοπέδο, μέχρι εξαντλήσεως των ορίων απαλλαγής, εφ' όσον η επί πλέον ακάλυπτη έκταση μπορεί να αποτελέσει άλλο άρτιο οικοπέδο.

Αν όμως η πέρα από το άρτιο οικοπέδο ακάλυπτη έκταση του οικοπέδου δεν αποτελεί άλλο άρτιο οικοπέδο η απαλλαγή θα χωρήσει για την οικία και για ολόκληρο το οικοπέδο μέχρι εξαντλήσεως των ορίων απαλλαγής

είτε σε αξία είτε M2 κατά την συμφεροτέρα για το φορολογούμενο περίπτωση .

Διευκρινίζεται ότι εάν ο φορολογούμενος προτιμήσει το αφορολόγητο όριο σε αξία θα λαμβάνεται υπόψη η συνολική αξία κτισμάτων και οικοπέδου (έντυπα 1,3,3Α) και από αυτή θα αφαιρείται το αφορολόγητο όριο σε αξία που δικαιούται.

Αν όμως ο φορολογούμενος προτιμήσει το αφορολόγητο όριο σε M2 στη περίπτωση αυτή εάν το κτίσμα είναι μεγαλύτερο από τα M2 που δικαιούται τότε θα υποχρεωθεί σε καταβολή φόρου για την αξία των επι πλέον M2 η οποία θα προσδιοριστεί σύμφωνα με τις οδηγίες που σας δώσαμε με την Κ.5448/118 / 25.8.88 ΠΟΛ.251 εγκύκλιό μας όπου αναφέρουμε σχετικό παράδειγμα.

Αν όμως το κτίσμα σε M2 είναι μικρότερο από το αφορολόγητο σε M2 που δικαιούται τότε τα επι πλέον αυτά M2 που δικαιούται θα αφαιρούνται από τα M2 που μπορούν να κτιστούν ώστε να εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης του συγκεκριμένου οικοπέδου και θα καταβάλλεται φόρος μόνο για την αξία του οικοπέδου που αντιστοιχεί στα υπολοιπόμενα πλέον M2 που μπορούν να κτιστούν. Υπενθυμίζεται ότι τα M2 που μπορούν να κτιστούν προκύπτουν εάν πολλαπλασιάσουμε την έκταση του οικοπέδου επί τον συντελεστή δόμησης.

Για πληρεστέρα κατανόηση της περίπτωσης αυτής σας παραθέτουμε σχετικό παράδειγμα.

Έστω ότι η έκταση του οικοπέδου είναι 100 M2 και ο συντελεστής δόμησης 1,2 η κτισμένη ωφέλιμη επιφάνεια (χωρίς τους κοινοχρήστους χώρους) είναι 40 και το αφορολόγητο σε M2 84 (ωφέλιμη επιφάνεια).

- Η συνολική επιφάνεια που μπορεί να κτιστεί είναι $100 \times 1,2 = 120$ M2 ενώ η ωφέλιμη είναι $120 \times 0,90 = 108$ M2 (θεωρούμε ότι ποσοστό 10% είναι κοινόχρηστοι χώροι).

- 108 M2 που μπορούν να κτιστούν μείον 40 M2 που είναι κτισμένα, δίδουν 68 M2 ($108 - 40 = 68$ M2) που μπορούν μελλοντικά να κτιστούν.

Η αξία του οικοπέδου που αντιστοιχεί στα 68 M2 που μπορούν μελλοντικά να κτιστούν προκύπτει από τα έντυπα 3 και 3Α. Αν την αξία αυτή την διαιρέσουμε διά του 68 που είναι τα υπόλοιπα M2 που μπορούν να κτιστούν θα έχουμε την αξία του οικοπέδου που θα αντιστοιχεί σε κάθε M2 που μπορεί να κτιστεί. Την τελευταία αυτή αξία ανά M2 την πολλαπλασιάζουμε επί 44 M2 που είναι τα υπόλοιπα M2 που δικαιούται για να συμπληρώσει το αφορολόγητο όριο και βρίσκουμε την αξία του οικοπέδου που αντιστοιχεί στα υπόλοιπα M2 που δικαιούται ως αφορολόγητο όριο.

Συνεπώς στο συγκεκριμένο παράδειγμα από την αξία του υπολοίπου ποσοστού οικοπέδου που αντιστοιχεί στα 68 M2 που μελλοντικά μπορούν να κτιστούν, η οποία προκύπτει από τα έντυπα 3 και 3Α, θα αφαιρέσουμε την αξία του οικοπέδου που αντιστοιχεί στα 44 M2 που επι πλέον δικαιούται ο φορολογούμενος για να συμπληρώσει το αφορολόγητο όριο σε M2, αφού την αξία του εντύπου 1 (οικία και το οικοπέδο που της αναλογεί) έχει ήδη-----

καλύψει με τα 40 M2 από τα 84 M2 που δικαιούται.

Δηλαδή στη συγκεκριμένη περίπτωση ο φόρος θα υπολογιστεί μόνο στην αξία του οικοπέδου που αντιστοιχεί στα υπόλοιπα 24 M2 για τα οποία δεν δικαιούται απαλλαγής.

Προς διευκρίνισή σας, σας παραθέτουμε τον ακόλουθο μαθηματικό τύπο

$$\Phi = A \times \left[1 - \frac{\text{Μέγιστο εμβαδόν Απαλλαγής (κατά περίπτωση) - Εμβαδόν υπάρχοντος κτίσματος}}{0.90 \times \Sigma.Α.Ο. \times \text{εμβαδόν οικοπέδου} - \text{εμβαδόν υπάρχοντος κτίσματος}} \right]$$

όπου Α = αξία υπολοίπου ποσοστού οικοπέδου (έντυπο 3,3Α)

Φ = τελικό φορολογητέο ποσό

Σ.Α.Ο. = συντελεστής δόμησης

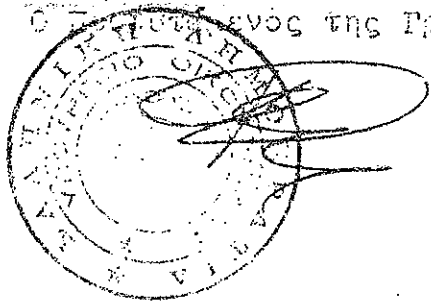
0.90 = ωφέλιμη οικοδομήσιμη επιφάνεια.

Ανάλογες μαθηματικές πράξεις και με βάση τα συγκριτικά στοιχεία θα γίνονται στις περιοχές όπου δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα.

Όπως γίνεται αντιληπτό στη περίπτωση αυτή υιοθετούμε την ευνοϊκότερη για το φορολογούμενο λύση ώστε σε κάθε περίπτωση να εξαντλούνται τα αφορολόγητα όρια σε αξία ή σε M2 που πρόσφατα με το Ν.1828/89 θεσπίσαμε. -

Ακριβές Αντίγραφο

Ο Υπουργός της Γεωργίας



Ο ΥΠΟΧΡΕΩΣ

Δ. ΤΡΟΒΑΛΕ

σ/σ