

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Θεσσαλονίκη 10.6.1997

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Αριθμ.πρωτ.377

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 αριθμ.πρωτ.1046351/284/Β0013/-
ΠΟΛ.1171/26.5.97 έγγραφο Υπουργείου Οικονομικών, με θέμα
"κοινοποίηση γνωμοδότησης του ΝΣΚ", για να λάβετε γνώση.

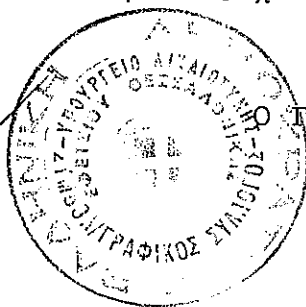
Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Ι.Κωτούλας

Γεν.Γραμματέας

Ε.Σαφής





Αριθμ. Πρωτ. 377
10 / 6 / 97

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ.....

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Φ/ΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (13η)

ΤΜΗΜΑ: Β'

Αθήνα, 26 Μαΐου 1997

Αριθ. Πρωτ. 1046351/284/Β0013

Π Ο Λ 1171

ΠΡΟΣ: Αποδέκτες, ως Π.Δ.

Ταχ. Δ/ση Κ. Σερβίας 10

101 84 ΑΘΗΝΑ

Πληροφορίες

Ε.ΛΙΑΠΗ

Τηλέφωνο 3313400 (εσ. 232 & 238)

ΘΕΜΑ: Κοινοποίηση γνωμοδότησης του Ν.Σ.Κ.

Σας κοινοποιούμε την με αριθ. 180/97 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους που έγινε αποδεκτή από τον Υπουργό Οικονομικών και παρακαλούμε για την εφαρμογή της.

Με την γνωμοδότηση αυτή έγινε δεκτό ότι σε περίπτωση που συγκύριοι οικοπέδου προέβησαν σε πράξη σύστασης καθέτου ιδιοκτησίας και διανομής των επί μέρους καθέτων ιδιοκτησιών επί των οποίων ανήγειραν κτίσματα δύναται αυτοί εάν καταστούν (πάντες ή ένας) κύριοι ομόρου οικοπέδου να προβούν σε ενοποίηση αυτών και συγχρόνως σε επέκταση της μιάς ή και των δύο καθέτων ιδιοκτησιών χωρίς να προβούν σε κατάργηση αυτών.

Και για μεν την ενοποίηση των οικοπέδων αυτών θα οφείλεται ο σχετικός φόρος (ανταλλαγής) εκτός αν καταστούν όλοι συγκύριοι επί του δευτέρου ακινήτου, κατά τα ίδια ποσοστά κατά τα οποία τυγχάνουν συγκύριοι και επί του πρώτου για δε την επέκταση του καθεστώτος καθέτου ιδιοκτησίας, επί του δευτέρου οικοπέδου δεν θα οφείλεται φόρος κι αν ακόμη ενυπάρχει σ' αυτή διανομή εφόσον επ' αυτού δεν υπάρχουν κτίσματα και δεν έχει λάβει χώρα άλλη μεταβιβαστική πράξη.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΠΙΛΑΤΗΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΕΙΔΙΚΟ ΝΟΜΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

Αριθμός Γνώμοδοτήσεως 180/97

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

(Δ' Τμήμα)

Συνεδρίαση της 6.3.1997

Σύνθεση:

- Προεδρεύων : Ευτύχιος Κορουγένης, Αντ/δρος Ν.Σ.Κ.
- Νομικοί Σύμβουλοι : Γ. Πατρινέλη, Θ. Αμπλιανίτης, Χ. Τσεκούρας,
Ευστ. Βολάνης, Πασχ. Κισσούδης, Γρ. Κρόμπας,
Χ. Παλαιολόγου
- Εισηγητής : Παρασκευάς Βαρελάς, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.
- Αρ. ερωτήματος : 1057372/188/Β013/1995 Υπουργείου Οικονομικών, Δ/νσεως Κεφαλαίου (13ης), Τμ. Β'.

Περίληψις Ερωτήματος: Περί ενοποιήσεως ακινήτων επί ενός των οποίων υφίσταται καθεστώς καθέτου (συν)ιδιοκτησίας και των συνεπεία ταύτης φορολογικών υποχρεώσεων (ΦΜΑ).

Επί του ανωτέρω ερωτήματος το Ν.Σ.Κ. (Δ' Τμήμα) εγνώμοδοτήσεως ακολουθώς:

I. Δια του εγγράφου ερωτήματος της ανωτέρω Υπηρεσίας εκτίθενται τα ακόλουθα:

"Συγκύριοι οικοπέδου προέβησαν σε πράξη σύστασης καθέτου ιδιοκτησίας και διανομής και σε καθένα από αυτούς περιήλθε μία κάθετη ιδιοκτησία επί της οποίας και ανήγειραν κτίσματα.

Σήμερα πρόκειται να προβούν σε αγορά όμορου οικοπέδου, είτε επ' ονόματι ενός είτε όλων των συγκυρίων ώστε συνενούμενα αυτά να αποτελέσουν ένα ενιαίο οικόπεδο.

Για τη συγκεκριμένη αυτή υπόθεση μας δημιουργήθηκαν τα εξής ερωτήματα για τα οποία ζητείται να έχουμε τη Νομική σας εισήγηση:

α) για να επέλθει συνένωση των δύο οικοπέδων θα πρέπει προηγουμένως να προβούν σε κατάργηση της κάθετης, ώστε να γίνουν εξ' αδιαιρέτου συγκύριοι και επί των κτισμάτων και στη συνέχεια να προβούν σε συνένωση του όμορου οικοπέδου συστήνοντας εκ νέου κάθετη και διανομή των υπάρχοντων κτισμάτων, οπότε στην περίπτωση αυτή θα πρέπει να καταβληθεί φόρος για την πράξη κατάργησης των καθέτων ιδιοκτησιών που θα ισούται με το 1/2 του ακέραιου συντελεστή, φόρος για τη συνένωση με το όμορο οικόπεδο και φόρος για την εκ νέου σύσταση της κάθετης ιδιοκτησίας στο ενιαίο πλέον οικόπεδο, ή

β) δια της συνενώσεως με το όμορο ακίνητο θα επέλθει αυτοδίκαια και κατάργηση της καθέτου, οπότε δεν θα οφείλεται φόρος για την κατάργηση;"

II. Εις το ν.δ.1024/1971 "περί διηρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου " ορίζεται ότι:
"Άρθρον 1-1. Εν τη εννοία του άρθρου 1 του ν.3741/1929 και των άρθρων 1002 και 1117 του Αστικού Κώδικος δύναται να συσταθή διηρημένη ιδιοκτησία και επί πλειόνων αυτοτελών οικοδομημάτων

ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου ανήκοντος εις ένα ή πλείονας
ως και επί ορόφων ή μερών των οικοδομημάτων τούτων,
επιφυλασσομένων των πολεοδομικών διατάξεων.

Άρθρον 2. Διηρημένη ιδιοκτησία επί των περιπτώσεων των
προβλεπομένων υπό του ν. 3741/1929 "περί ιδιοκτησίας κατ'
ορόφους" ή του παρόντος," συνιστάται είτε διά δικαιοπραξίας εν ζωή
ή αιτία θανάτου του κυρίου του οικοπέδου είτε δια συμβάσεως των
τυχόν συγκυρίων αυτού".

Εκ των διατάξεων τούτων συνδυαζομένων προς την τρεκαύτη του
άρθρου 2 παρ.1 του ν.3741/1929 "περί ιδιοκτησίας κατ' ορόφους",
κατά την οποία η ιδιοκτησία των οροφωκτετών επί του εδάφους είναι
αδιαίρετος, προκύπτει ότι η δι' αυτών αναγνωριζομένη αυτοτελής
κάθετος ιδιοκτησία (κατ' ακριβολογία, κάθετος συνιδιοκτησία,
κάθετος ιδιοκτησία μετά συνιδιοκτησίας), επί οικοδομημάτων
κειμένων ή ανεγειρομένων εις ακίνητο, προϋποθέτει το μὲν την
βούλησιν του κυρίου ή συγκυρίων (βλ.όμως εξαίρεσιν δια
ν.1562/1985), το δε το αδιαίρετο του ακινήτου τούτου, ήτοι
αυτοτελές και ενιαίο ακίνητο, αποτελούν ένα αυθύπαρκτον πράγμα
(βλ.Βασιλείου, Κάθετη συνιδιοκτησία, 1987,σελ.63,Κανέλλο, Η
οροφωκτησία, 1988, σελ.50,Τσετσέκο, Η χωριστή ιδιοκτησία, 1994,
σελ.170, Σπυριδάκη, Δίκαιο οριζόντιας και κάθετης ιδιοκτησίας,
1996, σελ.77, Χριστοφιλόπουλο, Κάθετος συνιδιοκτησία, 1976,
σελ.63, ΑΠ.1004/1979 ΝοΒ 28.474). Δια της συστάσεως καθεστώτος
καθέτου συνιδιοκτησίας υποκαθίσταται η νέα μορφή ιδιοκτησίας εις
την θέσιν της προϋπαρχούσης μορφής κοινής (συνήθους)
τοιαύτης,καθ' ό μέτρον και έκτασιν υφίστατο η προηγουμένη.
Εντεύθεν, δεν είναι νομικώς νοητή συνύπαρξις χωριστής κυριότητος

επί μέρους του ακινήτου μετά συνήθους κυριότητας ή συγκυριότητας επί του υπολοίπου μέρους τούτου (βλ. Καλλιμόπουλο εις Ερμ. Α. Κ. 1002 αριθ. 158), ουδέ σύστασις δύο καθεστώτων καθέτου ιδιοκτησίας, επί ενός και του αυτού ακινήτου και αντιθέτως, η ίδρυσις ενός μόνου καθεστώτος καθέτου ιδιοκτησίας επί δύο κεχωρισμένων και ανεξαρτήτων ακινήτων, έστω και συνεχομένων, άνευ της ενοποιήσεως (συνένώσεως) αυτών πρό της συστάσεως καθέτου ιδιοκτησίας, ή, έστω, συγχρόνως μετ' αυτής (βλ. Βασιλείου, σελ. 64, Κανέλλο, σελ. 50, Τσέτσικο, σελ. 161, Σπυριδάκη, σελ. 78), ως και η επέκτασις του υφισταμένου επί τινος ακινήτου καθεστώτος καθέτου ιδιοκτησίας και επί άλλου περαιτέρω συνεχομένου πλην αυτοτελούς ακινήτου άνευ της ενοποιήσεως αυτών. Η επέκτασις αυτή αποτελούσα, δια μέν το ακίνητό επί του οποίου υφίσταται η κάθετος ιδιοκτησία, τροποποίησιν της πράξεως συστάσεως καθέτου ιδιοκτησίας, δια δε το έτερο, αρχική σύστασιν μορφής καθέτου ιδιοκτησίας είναι δυνατή, εφ' όσον υπάρξη κοινή συμφωνία των ιδιοκτητητών του τε παλαιού όσον και του νεοεισερχομένου εις το καθεστώς αυτό ακινήτου και τηρηθούν οι διατυπώσεις συστάσεως. (βλ. Μπουρνιά, ΕΕΝ 1982, σελ. 91, Έννοια θεωρία κλπ, της Οριζοντίου Ιδιοκτησίας, 1985, σελ. 228 επ. 253, 268). Εξ' ετέρου, η ενοποίησης ακινήτου επί του οποίου υφίσταται καθεστώς καθέτου ιδιοκτησίας μετά γειτονικού κοινής τοιαύτης, συνδυαζομένη με την σύγχρονον επέκτασιν του καθεστώτος της καθέτου ιδιοκτησίας επί του δευτέρου, και δυνατή τυγχάνει και δεν συνεπάγεται κατάργησιν της καθέτου ιδιοκτησίας.

III. Κατά το άρθρο 1 του ν.1587/1950 "1.Εφ'εκάστης εξ επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος... επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών...3.Εν τη εννοία του όρου μεταβίβασις, δια την εφαρμογήν του παρόντος νόμου, είναι:α)...ζ)η διανομή ακινήτων ..., μεταξύ των συγκυρίων των".Περαιτέρω, κατά το άρθρο 4 του ως άνω νόμου, ως ισχύει μετά την αντικατάστασίν του δια του άρθρου 4 παρ.1, 2, 3 του ν.1078/1980,"1.Ο φόρος μεταβιβάσεως επί της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού επί του ακινήτου δικαιώματος υπολογίζεται: Α)Επί αυτοουσίου διανομής ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων αυτών βάσει των συντελεστών της περιπτώσεως Γ' της παρούσης παραγράφου, μειούμενος εις το τέταρτον... Β)Βάσει των συντελεστών της περιπτώσεως Γ της παρούσης παραγράφου, μειούμενος εις το ήμισυ:α)... ζ)Επί ανταλλαγής ακινήτων ίσης αξίας.Γ)Επί πάσης άλλης περιπτώσεως, εις 9% δια το μέχρι τεσσάρων εκατομμυρίων (4.000.000) δραχμών τμήμα της αγοραίας αξίας και εις 11% δια το πέραν του ποσού τούτου τμήμα αυτής..."

Δια των διατάξεων τούτων, το μὲν τίθεται ο γενικός κανὼν ὅτι ἐφ' ἐκάστης ἐξ επαχθοῦς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτων ἢ πραγματικῶν ἐπὶ ακινήτου δικαιώματος ἐπιβάλλεται φόρος, τὸ δὲ ὀρίζεται ὅτι ὁ φόρος μεταβιβάσεως ἐπὶ διανομῆς εἶναι κατ' ἀρχὴν μειωμένος εἰς τὸ τέταρτον καὶ ἐπὶ ἀνταλλαγῆς ἀνάλογος τῆς αξίας τῶν δι' ἀνταλλαγῆς μεταβιβαζομένων ακινήτων, μειούμενος μόνον εἰς περίπτωσιν κατὰ τὴν ὁποία τὰ ἀνταλλασσόμενα εἶναι ἴσης αξίας.

Περαιτέρω, φόρος μεταβιβάσεως ακινήτων ἐπιβάλλεται καὶ ἐπὶ ἐνοποιήσεως ακινήτων, λόγω τῆς ἐκ τῆς ἐνοποιήσεως ἀναποφεύκτως νομικῶς προκυπτούσης (συνήθως) μορφῆς ἀνταλλαγῆς ἴσων ποσοστῶν ἐξ

αδιαιρέτου κυριότητας εφ' εκάστου των ενοποιούμενων ακινήτων μεταξύ των ιδιοκτητών αυτών, προς δημιουργία του γενιαίου κατά συγκυριότητα ακινήτου.

Γίνεται δεκτόν ότι, επί συστάσεως οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας επί ασκεπούς (άνευ κτισμάτων) εδαφικού χώρου μεταξύ των συνιδιοκτητών του χώρου αυτού, επειδή δι' αυτής δεν μεταβιβάζεται κυριότης ή δεν συνιστάται ουδέν εκ των ως άνω δικαιωμάτων ή ουδέν διανέμεται, δεν οφείλεται φ.μ.α. Το αυτό επίσης συμβαίνει και αν υπάρχουν κτίσματα, διότι και πάλιν πάντες οι συνιδιοκτήται, άνευ μετάβολής των ποσοστών συνιδιοκτησίας εκάστου, παραμένουν τοιούτοι εξ αδιαιρέτου και επί των κτισμάτων. Διάφορος είναι η ρύθμισις, όταν υπάρχουν κτίσματα και, όχι μόνον συνιστάται οριζόντιος ή κάθετος ιδιοκτησία δια πράξεως των συνιδιοκτητών μεταξύ των, αλλ' επί πλέον ενυπάρχει εις αυτήν και διανομή μεταξύ των συνιδιοκτητών των πλειόνων ιδιοκτησιών, οπότε οφείλεται φόρος μεταβιβάσεως ακινήτων επί της αξίας των διανεμομένων ιδιοκτησιών, διότι δια της διανομής επέρχεται μεταβίβασις. Εις την περίπτωσιν αυτήν ως φορολογητέα αξία εκρίθη ότι είναι η αξία των ποσοστών επί του ακινήτου, πλέον της αξίας των εις αυτά αντιστοιχούντων κτισμάτων. Αντιθέτως, όταν δεν υπάρχουν κτίσματα, γίνεται δεκτόν ότι η διανομή των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών δεν φορολογείται (βλ. Ν.Σ.Κ. Ολ. 299/1994).

IV. Κατ' ακολουθίαν των ανωτέρω, καθ' όσον αφορά την περίπτωσιν του προκειμένου ερωτήματος, κατά το οποίο συγκύριοι οικοπέδου προέβησαν εις πράξιν συστάσεως καθέτου ιδιοκτησίας και διανομής των επί μέρους καθέτων ιδιοκτησιών επί των οποίων ανήγειραν κτίσματα, δύναται ούτοι, εάν καταστούν (πάντες ή ένας) κύριοι

ομόρου οικοπέδου, να προβούν εις ενοποίησην αυτών και συγχρόνως εις επέκτασιν επί του δευτέρου του επί του πρώτου υφισταμένου καθεστώτος καθέτου ιδιοκτησίας.

Και διά μεν την ενοποίησην, γενησομένη, κατά το συνήθως συμβαίνον, δι' ανταλλαγής, θα οφείλεται ο σχετικός φόρος, εκτός αν καταστούν πάντες συγκύριοι επί του δευτέρου ακινήτου κατά τα ίδια ποσοστά κατά τα οποία τυγχάνουν συγκύριοι επί του πρώτου, ότε δια την ενοποίησην δεν θα απαιτούνται αμοιβαίες μεταβιβάσεις, δια δε την επέκτασιν του καθεστώτος καθέτου ιδιοκτησίας επί του δευτέρου οικοπέδου, δεν θα οφείλεται φόρος και αν ακόμη ενυπάρχη εις αυτήν διανομή, εφ' όσον επ' αυτού δεν υπάρχουν κτίσματα. Αυτονόητον είναι ότι, αν πλέον των ανωτέρω λάβη χώρα και ετέρα μεταβιβαστική πράξις, θα οφείλεται ο σχετικός φόρος.

V. Οθεν, εις τα τεθέντα ερωτήματα προσήκει η κατά άνω διδομένη απάντησις.

ΕΒΕΩΡΗΘΗ
ΑΘΗΝΑ, 8.4.1997

Ο ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ
ΠΑΡΑΣΚΕΥΑΣ ΒΑΡΕΛΑΣ
Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Ο Προεδρεύων
Τ.Σ. Υπογραφή
Ευτύχιος Κορουγένης
Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Δεκτή, 13.5.1997

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Η Πρωτογνώμη της Γραμματείας

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΔΡΥΣ

