

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Αριστοτέλους 22, 54623
τηλ.221-127, 270-968

Θεσσαλονίκη 12.6.96
Αριθμ. πρωτ. 381

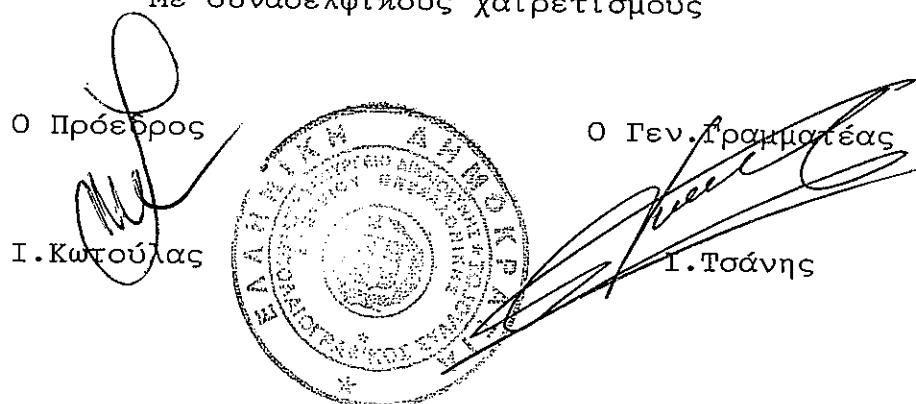
Ε Γ Κ Υ Κ Λ Ι Ο Σ

ΠΡΟΣ

ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ

Σας κοινοποιούμε το με αρ. πρωτ. 1057991/173/B0013
ΠΟΔ.1159/20.5.96 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών με θέμα :
"Διόρθωση εγκυκλίου με αρ. πρωτ. 1028020/81/B0013 π.ε./29.2.96
ΠΟΔ.1072", για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς



381
12 / 6 / 96



ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ΣΤΟ ΟΡΘΟ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
Φ/ΓΙΑΣ. & Δ.Π.....
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Φ/ΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (13η)

Αθήνα, 20 Μαΐου 1996

Αριθ. Πρωτ. 1054991/173/B0013

Γ ΠΟΛ 1159

ΤΜΗΜΑ:

Β'

ΠΡΟΣ: ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ, ως Π.Δ.

Ταχ. Δ/νση Κ.Σερβίας 1.0

101 84 ΑΘΗΝΑ

Πληροφορίες Γλ.Δελήμπαση

Τηλέφωνο 3313400 (εσ. 232 & 238)

ΘΕΜΑ: Διόρθωση εγκυκλίου.

Με την 1028020/81/B0013 Π.Ε./29.2.96 ΠΟΛ. 1072 εγκύκλιο μας, σας κοινοποιήσαμε την αριθ. 831/95 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ. που αφορούσε την απαλλαγή λόγω Α' κατοικίας σε δικαιούχους ακινήτων από τον Α.Ο.Ο.Α.

Με την παρούσα επαναλαμβάνουμε στο ορθό την περίπτωση (α) της δεύτερης παραγράφου της ανωτέρω εγκυκλίου ως εξής:

"Η παραχώρηση ακινήτου με αρχική πράξη του Α.Ο.Ο.Α. στον δικαιούχο μόλις αυτό γίνει κατοικήσιμο, έχει σαν αποτέλεσμα την απόκτηση από το δικαιούχο, εκτός του δικαιώματος της νομής, και των δικαιωμάτων της χρήσης και κάρπωσης αυτού, δηλαδή της επικαρπίας έστω και αν η σχετική διάταξη δεν αναφέρει ρητά τη σύσταση του δικαιώματος αυτού".



ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ

Διατηρούμενη της Γραμματείας

Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΠΙΛΑΤΗΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Θεσσαλονίκη 19.3.96

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Αριθμ. πρωτ. 192

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 ινινοποιούμε το με αριθμό πρωτ. 1028020/81/B0013/
ΠΟΔ. 1072/29.2.96 έγγραφο Υπουργείου Οικονομικών με θέμα την
με αριθμ. 831/95 γνωμοδότηση Ν.Σ.Κ., για να λάβετε γνώση.

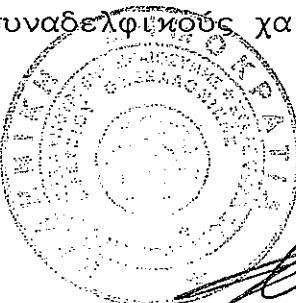
Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

I. Κωνσταντίνος Κωνσταντίνος

Ο Γεν. Γραμματέας

I. Τσάνης





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ
Φ/ΓΙΑΣ. & Δ.Π.....
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Φ/ΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (13η)
ΤΜΗΜΑ: Β'

199

19 3 96

Αθήνα, 29 Φεβρουαρίου 1996

Αριθ. Πρωτ. 1028020/81/Βοο13

ΠΟΛ 1072

ΠΡΟΣ: Αποδέκτες, ως Π.Δ.

ΠΟΛ.

Ταχ. Δ/νση Κ.Σερβίας 10

Πληροφορίες 101 84 ΑΘΗΝΑ

Γ.Δελήμπαση

Τηλέφωνο 3313400 (εσ. 232 & 238)

ΘΕΜΑ: Κοινοποίηση γνωμοδότησης.

Σας κοινοποιούμε την με αριθ. 831/95 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους η οποία έγινε δεκτή από τον Υφυπουργό Οικονομικών και παρακαλούμε για την εφαρμογή της.

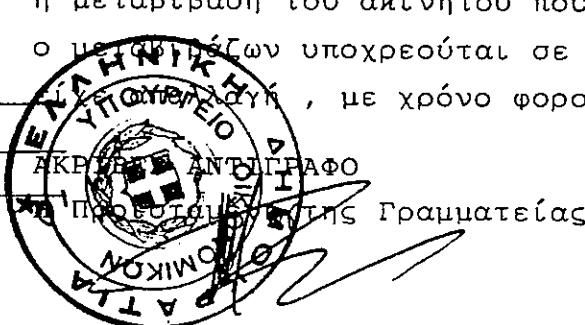
Με την γνωμοδότηση αυτή έγινε δεκτό ότι:

α) η παραχώρηση ακινήτου, με αρχινή πράξη του Α.Ο.Ο.Α. στον δικαιούχο, μόλις αυτό γίνει κατοικήσιμο, έχει σαν αποτέλεσμα την απόκτηση από τον δικαιούχο, εκτός του δικαιώματος της νομής και της χρήσης και ιάρπωσης αυτού, δηλαδή της επικαρπίας έστω και αν η σχετική διάταξη δεν αναφέρει ρητά τη σύσταση του δικαιώματος αυτού.

Συνεπώς, στην περίπτωση αυτή συντρέχει μία από τις αρνητικές προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος 1078/1980 για την απαλλαγή από το φ.μ.α. ως πρώτης κατοικίας, δηλαδή η έλλειψη δικαιώματος επικαρπίας σε άλλη οικία ή διαμέρισμα που πληρεύ τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας και

β) την κυριότητα επί του ακινήτου αποκτά ο δικαιούχος μόνο με την μεταγραφή της μεταγενέστερης πράξης του Α.Ο.Ο.Α.

Συνεπώς, από της μεταγραφής της πράξης αυτής, αρχίζει η πενταετία, που ορίζει ο νόμος εντός της οποίας δεν είναι δυνατή η μεταβίβαση του ακινήτου που αποκτήθηκε ως πρώτη κατοικία, άλλως ο μεταβίβασης υποχρεούται σε καταβολή του φ.μ.α. για τον οποίο ΑΓΓΕΛΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟΥ, με χρόνο φορολογίας το χρόνο της νέας μεταβίβασης.



Ο ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ Δ/ΝΣΗΣ
Π.ΠΙΛΑΤΗΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδοτήσεως
αρ. πρωτ.: 4115/95

831/95

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

(Δ' Τμήμα)

Συνεδρίαση της 21-12-1995

Σύνθεση:

Προεδρεύων: Πέτρος Κυριαζής, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Νομικοί Σύμβουλοι: Γ.Πατρινέλης, Δ.Γριμάνης, Χρ.Τσεκούρας,
Εμστ.Βολάνης, Πασχ.Κισσούρης, Γρ.Κρόμπας,
Ι.Πετρόπουλος, Γεώρ.Κατσάνης.

Πάρεδροι: (γνώμες χωρις ψήφο): Ι.Σακελλαρίου, Μ.Απέσσας,
Φ.Ιατρέλλης, Θ.Ψυχογιού, Σ.Παπαγιωννόπουλος,
Π.Παναγιωτουμάκος, Ε.Βελώνη.

Εισηγητής: Μιχαήλ Απέσσας, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Αρ.Ερωτήματος: 1066315/215/Β0013/9-10-1995 Υπουργείου Οικονομικών-
Γεν.Δ/νσεως Φορολογίας και Δ.Π.-13ης Δ/νσεως Κεφαλαίου -Τμ.Β'.

Περίληψη Ερωτήματος: α) Δυνατότητα δικαιούχου αποκτήσεως κατοικίας
από τον Αυτόνομο Οικοδομικό Οργανισμό Αξιωματικών, στον οποίο
έχει παραχωρηθεί από το 1983 η κρήση νομί και κάρπωση του
ακινήτου (κατοικίας), αλλά δεν έχει εκδοθεί ακόμη η πράξη του
Διοικητικού Συμβουλίου του Οργανισμού, περί μεταβιβάσεως

κυριότητας, που αποτελεί τον μεταγραπτέο τίτλο, να τύχει
απαλλαγής από το Φ.Μ.Α. πρώτης κατοικίας, κατά την αγορά άλλου
ακινήτου.

β)Σε περίπτωση αρνητικής αποντήσεως στο παραπάνω ερώτημα
πουός είναι ο κρίσιμος χρόνος για την εφαρμογή των διατάξεων των
παρ.7 και 8 του άρθρου 1 του Ν.1078/80, ο χρόνος παραχωρήσεως της
νομής, χρήσεως και καρπώσεως ή της μεταβιβάσεως της κυριότητας
στα πράξεως του Διοικητικού Συμβουλίου;

Επί των τεθέντων ερωτημάτων το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους
εγνωμοδότησε ως εξής:

I. Στο άρθρο 1 παρ.1 του Α.Ν. 1563/1950 ορίζεται ότι:

"Συνιστάται αυτόνομος οργανισμός αποτελών νομικών πρόσωπον
δημοσίου δικαίου με έδραν τας Αθήνας και υπό την επονυμίαν
Αυτόνομος Οικοδομικός Οργανισμός Αξιωματικών του Στρατού Εηράς,
Θαλάσσης και Αέρος (Α.Ο.Ο.Α)".

Κατά το άρθρο 2 παρ.1 του ίδιου νόμου "Σκοπός του Οργανισμού
τούτου είναι η παροχή ιεροκτήτου κατοικίας εκ τριών έως πέντε
δωματίων, επί αυτοτελούς οικοδομής ή επί ορόφου οικοδομής ή
διαμερίσματος ορόφου, στις στερουμένους τοιχύτης Αξιωματικών και
Ανθυποσπιτάρων του Στρατού Εηράς, Θαλάσσης και Αέρος".

Άκρως στο άρθρο 11 του ως μνω νόμου ορίζεται ότι:

"1.Η εις τους δικαιούχους παραχώρησις της κατοικίας εκ
μέρους του ΑΟΩΑ γίνεται στα πράξεως του Διοικητικού Συμβουλίου
αυτού ευθύς ως αύτη ήθελε καταστή κατοικήσιμος μένει άλλης

διετυπώσεως. Η παραχώρησης αύτη προέκειται στους δικαιούχους πλήρη δικαιώματα νομής κρήσεως και καρπώσεως επί της παραχωρήθεισης κατοικίας.

2. Τα εκ της παραχωρήσεως ταύτης απορρέοντα ως μένα δικαιώματα γίνονται προς το συμφέρων τη επομένη παραγράφω αποκτώμενον πλήρες δικαιωμα κυριότητος γίνονται απόλληστα κατά τους όρους του προηγουμένου άρθρ. 10.

3. Η εν τους δικαιούχους μεταβίβασις της κυριότητος της παρεχομένης υπό του ΑΟΔΑ έτοιμης κατοικίας γίνεται κατασκευασθείσας μπό τούτων επί ιδιοκτήτου οικοπέδου του ΑΟΔΑ, ενεργείται και πρό της ολοσχερούς εξοφλήσεως της οφειλομένης αξίας της, αιτήσει του δικαιούχου, μετά την οριστικήν κοστολόγησιν, δια πράξεως του διοικητικού Συμβουλίου αυτού, ήτοι και αποτελεῖ τον μεταγραπτέον τίτλον ιδιοκτησίας, εγγραφομένης πρώτης υποθήκης υπέρ του ΑΟΔΑ προς ασφάλειαν του υπολογίου της αξίας. Η μεταβίβασις γίνεται ελεύθερα παντός βάρους γίνεται.....".

Επίσης στο άρθρο 12 παρ. 1 του εν λόγω νόμου αριζεται ότι:

"1. Επιφυλασσόμενων των διατάξεων της επομένης παραγράφου του παρόντος άρθρου, μετά την μεταβίβασιν της κυριότητας, εν του δικαιούχου γίνεται νομίμους υποκαταστάτους αυτού, ανακύπτει πλήρες και απεριόριστον το επί ταύτης δικαιωμα κυριότητος τούτων.

2. Ο καταστάς κύριος της κατοικίας δικαιούχος Αιτωματικός ή Ανθυποστατής, είτε εν ενεργείᾳ είτε εν αποστρατεία διατελεῖ, απαγορεύεται επί ποινή απολύτου ακυρότητος όπως μεταβιβάση την κυριότητα της κατοικίας γίνεται επί ταύτης πάσης φύσεως εμπράγματον δικαιωμα προ της παρελεύσεως δεκαετίας από της

παραχωρήσεως της νομής, χρήσεως και κρατώσεως ή πεντάετης από της αποκτήσεως της κυριότητος. Διαρκούσσης της απαγορεύσεως ταύτης, η κατοικία είναι ακατάσχετος....".

Εξ' άλλου στο άρθρο 1 παρ.1 του Ν.1587/1950 ορίζεται ότι: "Εφ' εκάστης εξεπομπής σύντομος μέταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ως και επί μεταβιβάσεως πλοίου υπό ελληνικήν σημαίαν, επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών".

Όμως στο άρθρο 2 παρ.1 του Ν.Δ.2906/1954 ορίζεται ότι:

"Απαλλάσσεται από της καταβολής φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων και τελών καρτοσήμου, ως και από της καταβολής παντός δικαιώματος, κρατήσεως κλπ. υπέρ οιωνδήποτε Ταυτιών ή Οργανισμών δημοσίου δικαίου ή υπό του Α.Ο.Ο.Α.προς τα μέλη αυτού μεταβιβασίες καθ' οιονδήποτε ούστημα ιδιοκτησίας και οπουδήποτε της Επικρατείας κειμένων οικοπέδων, οικοδομών ή άλλων επί ακινήτων εμπραγμάτων δικαιωμάτων".

Περαιτέρω, στο πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του Ν.1078/1980, όπως αντικαταστάθηκε από το άρθρο 45 του Ν.2214/1994 ορίζεται ότι:

"1. Συμβάσεις αγοράς εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα ακινήτου παρά ψυστικού προσώπου, εγγάμου, απαλλάσσονται του φόρου μεταβιβάσης, εφόσον ο αγοραστής ή ο σύζυγος ή οιονδήποτε εκ των τέκνων αυτού που δεν έχει συμπληρώσει το 18ο έτος της ηλικίας του ή το 25ο προκειμένου περί τέκνων που σπουδάζουν σε άνθρωπισμένες σχολές της ημεδαής ή αλλοδαπής, δεν έχουν δικαιώμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οικηπού σε άλλη οικία ή διαμέρισμα που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του, ή δικαιώμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομήσιμου, ή επί ιεραγορδού

μερινίου οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεῖ, εμβαδόν, κτίσματος που πληροῖ τις στεγαστικές τους ανάγκες, που βρίσκονται σε πόλη με πληθυσμό μένων 3.000 κατοίκων ή σε τουριστικές περιοχές".

Στην παράγραφο 7 του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι:

"Επιψημαλλασσομένων των διατάξεων του διευτέρου εναφίου της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου, η απαλλαγή παρέχεται υπό τον όρον ότι το ακίνητον θα παραμείνῃ εις την κυριότητα του αγοραστού επί μίαν τουλάχιστον πενταετίαν. Εν η περιπτώσει ήθελε τούτο μεταβιβασθή να συσταθή επί τούτου οιονδήποτε εμπράγματον δικαιώματος, πλήν υποθήκης, πρό της παρελεύσεως της πενταετίας, ο μεταβιβάζων ή ο συνιστών εμπράγματον δικαιώματος υποχρεούται, πρό της μεταβιβάσεως ή της συστάσεως του εμπριμάτου δικαιώματος, εις υποθολήν δηλώσεως και καταθολήν εψ' απαρχής του φόρου του αναλογούντος επί της αγοραίας αξίας κατά τον χρόνον της νέας μεταβιβάσεως".

Στην παράγραφο 8 του σε λογικό άρθρου ορίζονται οι κυρώσεις (επιβολή προσθέτου, πλήν του αναλογούντος, φόρου) για την περιπτώση παροκήνας απαλλαγής από τον Φ.Μ.Α. κατά την αγορά κατοικίας παρά την έλλειψη των τασσομένων από τον νόμο προβλεπόμενων.

Επιπλέον στην παράγραφο 9 του παραπάνω άρθρου ορίζεται ότι:

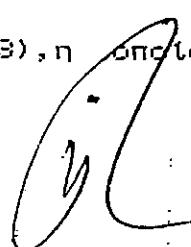
"Από της ενάρξεως του ισχύος του παρόντος έπιψημαλλασσομένων των διατάξεων του διευτέρου εναφίου της παραίσης παραγράφου, καταργείται πάσα διάταξις προβλέπουσσα απαλλαγήν εκ του φόρου μεταβιβάσεως για την αγοράν πρώτης κατοικίας ή οικοπέδου διά πρώτην κατοικίαν.....

Αι σιατάξεις περί απαλλαγής των μελών του Αυτονόμου Οικοδομικού Οργανισμού Αξιωματικών του Στρατού Σηράς, Θαλάσσης και Αέρος διά τα υπό τούτου μεταβιβαζόμενα προς αυτά ακίνητα, διατηρούνται εν τόχῳ".

Τέλος, στο άρθρο 40 παρ. 1, εδάφιο γ' του Ν.1249/1982 ορίζεται ότι: "Οι σιατάξεις των παραγράφων 7 και 8 του άρθρου 1 του Ν.1078/1980 έχουν εφαρμογή και σε περίπτωση απαλλαγής από το φόρο μεταβιβασης για απόκτηση στέγης, η οποία παρέχεται βάσει των προγενεστέρων μετού σιατάξεων".

II. Από τον συνδυασμό των παραπάνω σιατάξεων συνάγεται ότι η έκδοση της αρχικής πράξεως του Δ.Σ. του Α.Ο.Ο.Α. με την οποία παραχωρείται στον δικαιούχο το ακίνητο, μόλις αυτό γίνεται κατοικήσιμο, έχει ως αποτέλεσμα την απόκτηση εκ μέρους αυτού (δικαιούχου) εκτός του δικαιώματος της νομής και δικαιωμάτων χρήσεως και καρπώσεως του ακινήτου, δηλαδή εξουσιών που αποτελούν το περιεχόμενο του ιμπραγμάτου δικαιώματος της επικαρπίας (Α.Κ.1142) έστω και μν η σχετική διάταξη δεν αναφέρει περί σιατάξεως του εν λόγω δικαιώματος. Επομένως και στην περίπτωση αυτή συντρέχει μία από τις αρνητικές προϋποθέσεις που θέτει ο νόμος για την ανταλλαγή από τον Φ.Μ.Α. της πρώτης κατοικίας, δηλαδή η έλλειψη της δικαιώματος επικαρπίας σε άλλη οικία ή διαμέρισμα που πληρού τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας και υπό τον όρο, βέβαια, ότι συμβαίνει το τελευταίο τούτο (πλήρωση αναγκών).

Την κυριότητα όμως επί του ακινήτου, αποκτά ο δικαιούχος μόνο με την μεταγραφή της μεταγενεστέρας πράξεως του Δ.Σ. του Α.Ο.Ο.Α., περί μεταβιβάσεως του δικαιώματος τούτου (Α.Κ.1198), η οποία



εκδιδεται μετα την αριστικη κοστολγηση. Επομένως, από του χρονικού αυτού σημείου και μόνο αρχίζει η πενταετία εντός της οποίας· κατα τον φορολογικό νόμο και προκειμένου ν' αποτραπεί η καταστρεπτή γηση του δεν είναι δυνατή η μεταβίβαση του εν θέματι ακινήτου ή η σύσταση επ', αυτού εμπραγμάτου δικαιώματος, άλλου πέραν της υποθήκης, κωρίς προηγούμενη καταβολή εκ μέρους του μεταβιβάσαντος ή συνιστώντως του αναλογούντος κατά τον χρόνο της γένεσης μεταβιβάσεως ή συστάσεως, Φ.Μ.Α. από τον οποίο είχε προηγουμένως απαλλαγεί.

III. Κατόπιν τούτων, η απάντηση στο μεν πρώτο από τα τιθέμενα ερωτήματα είναι αρνητική στο δε δευτέρο είναι ότι ο κρίσιμος χρόνος για την εφαρμογή των διατάξεων των παρ.7 και 8 του άρθρου 1 του Ν.1078/1980 είναι ο χρόνος μεταγραφής της πράξεως του Δ.Σ. του Α.Ο.Ο.Α., περί μεταβιβάσεως της κυριότητας στο δικαιούχο κατοικίας.

Εθεωρήθη

Αθήνα, 8.1.1996

Ο Εισηγητής

Ο Προεδρεύων

Μιχαήλ Απέσσος

Πέτρος Κυριαζής

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

Αντιπρόεδρος του Ν.Σ.Κ.

Δεκτή

Αθήνα, 19.2.1996

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΥΤΟΓΡΑΦΟ
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΟΠΟΙΟΝ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ

Γ.ΑΝΩΜΕΡΙΤΗΣ