

να 6679

- 1 -

Αριθ. Πρωτ. 400
15/4/88

Αθήνα 20. Ιανουαρίου 1988

Αριθ. Πρωτ. 9945 Π.ο.

Αριθ. Γνωμ. 35

Προς το

Υπουργείο Οικονομικών

Δ/γση 2ης Κεφαλαίου

Τμήμα 2

Εγχαρτί

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Αριθ. Πρωτ. ερωτήματος Δ. 5015/6/87/27. 11. 1987 Υπουργείο Οικονομικών Δ/νσεως 2ας Κεφαλαίου, Τμήματος Β'

Περλήψη ερωτήματος: α) Ποιος ο λαμβανόμενος υπ' όψιν χρόνος

δια την επιβολή του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων προκειμένου

περι ακινήτων μεταβιβαζομένων δι' ανώμαλων δικαιολογητών κυρω-

μένων κατά τας διατάξεις του άρθρου 15 του ν.δ. 3958/1959.

β) Εάν ο οφειλόμενος δια τις μεταβιβάσεις αυτές καταβλήσει

κατάβληση ή έφ' άπαιε κατ' άρθρον 8 παρ. 1 Ν. 1587/59 ή με πέντε

εξόποσεσ άτοκέσ ετήσιέσ δόσεσ κατ' άρθρον 92 του ν.δ. 6347/1977

Τ. Στο άρθρο 1 του δια του Ν. 1587/1950 κυρωθέντος, τροποποιη-

θέντος και συμπληρωθέντος ΑΝ 1521/1950 "περι φόρου μεταβιβάσεως

ακινήτων, ορίζεται ότι "εφ' εκάστης εξ άπαχθούσ κινήσεσ μεταβιβά-

σεωσ ακινήτων επιβάλλεται φόροσ επί της αξίασ αυτοσ (παρ. 1) και

ότι "ωσ αξία λογίζεσται ή αγοραία αξία την οποία έχει το ακίνη-

το ... κατά την ημέρα της μεταβιβάσεωσ (παρ. 4), σύμφωνα δε με

άρθρο 3 παρ. 1 του νόμου αυτοσ, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο

2 παρ. 4 του ν. 3104/1954, για τον καθορισμό της αξίασ του ακι-

νήτου λαμβάνεσται υπ' όψη, κατά κανόνα, " ή ημέρα της υπογράφεσ

του οριστικού συμβολάου (παρ. 5), εξαίρετικώσ σύμφωνα με τις

διατάξεισ των περ. α και β της παρ. 1 του άρθρου 3 τοότου, "ό-

τον καθορισμόν της αξίασ του ακινήτου ή του πραγματικώ δικ.

ματος επι του ακινήτου ή του πλοίου λαμβάνεται υπ' όψει α)
Η ημέρα συντάξεως τού συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, εφ' όσον
το ορισθέν συμβόλαιον συντάσσεται το βραδύτερον εντός 90
ημερών απο της ημέρας ταύτης. Γιατ' εξαίρεσιν, άνευ κτηρήσεως της
προθεσμίας των 90 ημερών, η ημέρα της συντάξεως του συμβολαιο-
γραφικού προσυμφώνου, προκειμένου περι μεταβιβάσεως οικοπέδου
αξίας μέχρι εκατόν χιλιάδων (100.000) δραχμών, η οικίας ή
διαμερισματος αξίας μέχρι τριακοσίων χιλιάδων (300.000) δραχμών
εφ' όσον κατεβλήθη τουλάχιστον ποσοστόν τριάνοντα επι τοις
εκατόν (30%) του συμφωνηθέντος τιμήματος ή παρεδόθη η χρήση
του μεταβιβαζομένου ακινήτου εις τον αγοραστήν, β) η ημέρα
της συντάξεως του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, δια τα απο-
πάντες ισχύος του παρόντος, συναπτόμενα προσύμφωνα, εφ' όσον κατά
την σύνταξιν των κατεβλήθη εξ ολοκλήρου το συμφωνηθέν τίμημα
ή συνεψηφίσθη το όλο προς χρέη του πωλητού αναληφθέντα, υπο του
αγοραστού, συγχρότως δε παρεδόθη, εις τον αγοραστήν ή κοινήν
του ακινήτου κ.λ.π. όλα τα απαραίτητα προσύμφωνα συντάχθέντα προ-
ς της ισχύος του παρόντος, λαμβάνεται, υπ' όψιν, η ημέρα υπογρα-
φής του οριστικού συμβολαίου μη υπολογιζομένων εις την αξίαν
του ακινήτου των επαγγελμάτων εν τω μεταξύ του αγοραστού
προσθηκών ή βελτιώσεων, σύμφωνα δε με της περιπτώσεως της
αυτής παραγράφου 1. του άρθρου τούτου, η ημέρα μεταγραφής
εις τας περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 2 του παρόντος ήτοι
στις περιπτώσεις μεταγραφής αποφάσεως δικαστικής διεπομένης
υπο των διατάξεων του άρθρου 382 της Πολιτικής Δικονομίας
έναντι μη εκτελέσεως προσυμφώνου μεταβιβάσεως κ.λ.π. ή
αποφάσεως δικαστικής δι' ης αναγνωρίζεται τελεσίδικως δικαίωμα
κυριότητος, επι ακινήτου κ.λ.π. "επ' ονόματι προσώπου τινός

λόγω υπερβάσεως εντολής του φερομένου ως αυτολοδόχου αυτού", "Ο φόρος μεταβιβάσεως καταβάλλεται εξ ολοκλήρου συντη δηλώσει γ' (άρθρ. 6 παρ. 1).

Εξ άλλου, το Ν.Δ 3958/1959 "περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως των περί οριστικών παραχωρημένων των κληρών διατάξεων κ.λ.π"(Α' 133) ορίζει στο άρθρο 15, στην παρ. 1, ότι:

"μεταβιβάσεις γεωργικών κληρών οικοπέδων ή οικημάτων γινόμεναι μέχρι της ισχύος του παρόντος, δια δημοσίου εγγράφου, κατά παράβασιν των διατάξεων της Αγροτικής Νομοθεσίας περί των περιορισμών των δια πράξεων εν ζωή μεταβιβάσεως των κληρών, κυρούνται, δυνάμει του παρόντος, αφ' ης εγένοντο, ως προς μόνον τας παραβάσεις τούτας, εφ' όσον καταβλήθη ή θέλει καταβληθή εντός έτους, από της ισχύος του παρόντος, το τυχόν δια του μεταβιβασθέν ακίνητου οφειλόμενον προς το Δημόσιον τέμμημα και ήτοι το άρθρον 9 του Α.Ν. 4832/1951 ειδικών τέλων των ενοχίων καταβολών ή της ανυπαρξίας οφειλής, βεβαιωμένων υπό των ενοχίων, κατά περιπτώσιν, Υπηρεσιών του Υπουργείου Γεωργίας ή της Αγροτικής Τραπεζής της Ελλάδος. Αι βεβαιώσεις αύται σημειούνται, επιμελεσία του ενδιαφερομένου, εις το εν τω βιβλίω Μεταγραφών περιθώριον Επι επικολών κληρών...". στην παρ. 2 ότι: "είναι αυταί ως άνω μεταβιβάσεις γινόμεναι μέχρι της ισχύος του παρόντος, δι' ιδιωτικού εγγράφου φέροντος βεβαίαν κτηνολογίαν, αποδεικνυομένην, είτε κατά το άρθρον 413 της Πολιτικής Διοικουσίας, είτε, δια προσαγωγής πληρους αποδείξεως, περί της προ της ισχύος του παρόντος, πραγματικής εγναταστάσεως και ασκήσεως διακατοχικών πράξεων δια της εμμεταλλεύσεως του ακινήτου παρά του προσόντι μεταβιβάσει, κυρούνται, αφ' ης εγένοντο, όσον αφορά τας αυτέστις άνω παραβάσεις, κατάπιν αποφάσεως του αρμοδίου, ως εκ της υποθέσεως του ακινήτου, Ειρηνοδίκου, αποφαινομένου και περί της μεταβιβάσεως της κυριότητος, εκδιδομένης, δε επί τα αιτήσαι του

υπέρ ου η μεταβιβασις η των κληρονόμων του κατά την διαδικασίαν του Ν. ΒΧΗ, ως ετροποποιήθη μεταγενεστέρως. Κατά της αποφάσεως ταύτης επιτρέπεται μόνον το ένδίκον μέσον της εφέσεως, ειδικαζομένης υπό του Προέδρου των Πρωτοδικών της αυτής τοποθεσίας του ακινήτου.

Η ειδικομένη απόφασις, τελεσιδικος καθίσταμένη, αποτελεί τιτλον κυριότητος δεητικόν μεταγραφής, στην παρ. 4 και περί των το άρθρον 17 του ν. 2258/1952 και μέχρι της ισχύος του παρόντος συναφθείσαι δια δημοσίου ή ιδιωτικού εγγράφου φέροντος βεβαίαν κατά τα ανω χρονολογίαν μισθώσεις θεωρούμεναι ως πράξεις μεταβιβάσεως, κυροδνται εφεξής, υπό τας εν τω άρθρω τούτω προϋποθέσεις κατά την εν παρ. 2 του παρόντος οριζομένην διαδικασίαν, στην παρ. δε τέλος 5 ότι παύονται δυνάμει του παρόντος οι εκ της Αγροτικής Νομοθεσίας περιορισμοί των δια πράξεων εν ζωή μεταβιβάσεων, απο κληρών ή οικισπέδων ή δικημάτων, περί των συνετάγησαν μέχρι της ισχύος του παρόντος προσδύφωνα περι μεταβιβάσεως των δια δημοσίου ή ιδιωτικού εγγράφου φέροντος βεβαίαν χρονολογίαν κατά τα εν παρ. 2 οριζόμενα, επιτρεπομένης ελευθέρως της καταρτίσεως του οριστικού συμβολαίου μεταβιβάσεως.

...Εν αρνήσει του πλήτους ή των κληρονόμων αυτού προς καταρτίσειν του οριστικού συμβολαίου, ο κατά την παράγραφον 2 αρμοδιος Ειρηνοδίκης, δικάζων επί τη αίτησει του δικαιούχου κατά την εν τη αυτή παράγραφω διαδικασίαν, αποφαινέται περί τελεσεως της περί οριστικής μεταβιβάσεως δικαιοπραξίας, εφαρμοζομένου, κατά τα λοιπά, επί τη τελεσιδικία της αποφάσεως, των διατάξεων του άρθρου 882 της Πολιτικής Δικονομίας, εφ' όσον το τμήμα της προσυμφωνηθείσης αγοραπωλησίας κατεβλήθη ή παρακατέτεθη νομίμως. Και επί των περιπτώσεων τούτων μόνον το ένδίκον μέσον της εφέσεως χωρεί ένώπιον του εν τη παρ. 2 οριζομένου Προέδρου των Πρωτοδικών. Το κατ' εξουσιοδοτησή της παρ. 3 του άρθρου 15 του

ως άνω Ν.Δ 3958/1959 εκδοθέν από 13.9/6.10.1959 Β.Δ, καθόρισε, στη συνέχεια, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά, τα οποία οφείκει ενδιαφερόμενος να συνυποβάλει με την προς τον αρμόδιο Ειρηνοδίκη απευθυνόμενη αίτηση για να επιτύχει την κατά τις παρ.2 4 και 58 του αυτού άρθρου 15 του Ν.Δ 3958/1959 επικύρωση της ανώμαλης δικαιοπραξίας, μεταξύ δε των δικαιολογητικών αυτών περιλαμβάνεται (άρθρ.1 παρ.ε', όπως τροποποιήθηκε με το Β.Δ 471 της 10/26.7.1961) και αντίγραφο της δηλώσεως φόρου μεταβιβάσεως του ακινήτου, εκδιδόμενο από τον αρμόδιο κατά την τοποθεσία του ακινήτου οικόν. έφορο.

Με το άρθρο 12 του Ν.634/1977 "περί καταργήσεως του Ειδικοστού Ταμείου Εποικισμού, θέσεως ως απαλλαγής εκ του φόρου μεταβιβάσεως γεωργικών ή κτηνοτροφικών επιτάσεων, ρυθμίσεως θεμάτων αρμοδιότητος Υπουργείου Γεωργίας και άλλων τινών διατάξεων" (Α 186), ορίζεται ότι, "1. Επί κυρώσεως άνωμαλών δικαιοπραξιών περιλαμβανών αι διατάξεις του ΝΔ 3958/1959, ως και επί μεταβιβάσεως κληρών, παραχωρηθέντων κατά τας διατάξεις της εποικιστικής εν γενεί νομοθεσίας, εις εκτέλεσιν προσημνούν καταρτισθέντος μέχρι της δημοσίευσής του παρόντος, ο οφειλόμενος φόρος μεταβιβάσεως καταβάλλεται εις 5 εσοπόρους ετήσιας απόκους δόσεις υπό του εκ προσημνούν αγοράστου ή του αιτουμένου την επικύρωσιν εφ' όσον ή δήλωσιν δα, υποβλήθη εντός προθεσμίας ενός έτους από της ενάρξεως ισχύος του παρόντος... 2. Εις τας περιπτώσεις της προηγούμενης παραγράφου, ο φόρος μεταβιβάσεως υπολογίζεται επί της αγοραίας αξίας την οποία έχει το εκίνητον κατά τον χρόνον υποβολής της οικείας δηλώσεως, μειωμένης κατά την αξίαν των επ' αυτών φυτρώων, κτισμάτων και λοιπών βελτιώσεων του εδάφους. Απολοδοθείς, με την παρ.1 του άρθρου 2 του Ν.666/1977 "περί τροποποιήσεως και συμπληρώσεως διατάξεων της εποικιστικής Νομοθεσίας και άλλων τινών διατάξεων" (Α 234) ορίσθηκε ότι και διατά-

τάξεις των παρ. 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 15 του Ν.Δ. 3958/1959 εφαρμόζονται και επί μεταβιβάσεως γεωργικών κληρών, οικοπέδων ή οικημάτων γεγομένων μέχρι της 31ης Δεκεμβρίου 1976 με την παρ. δε 3 του αυτού άρθρου, ότι η προς επικύρωση της ανωμαλής δικαιοπραξίας αίτηση υπαβάλλεται από τον ενδιαφερόμενο στο αρμόδιο Ειρηνοδικείο μέσα σε προθεσμία δυο ετών από τη δημοσίευση του παρόντος. Η προδιαληφθείσα (άρθρ. 2 παρ. 3 Ν. 666/1977) δίετης προθεσμία με την παρ. 1 του άρθρου 11 του Ν. 994/1979 (Α 279) παρασπάθηκε από της λήξεως της μέχρι 31.12.1980, με την παρ. δε 1 του άρθρου 69 του Ν. 1041/1980 (Α 75), η ισχύς των διατάξεων του άρθρου 12 του Ν. 634/1977 παρασπάθηκε από της λήξεως της μέχρι 31.12.1980. Τελος από τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 18 του Ν. 1644/1986 "Ρύθμιση ειδικών εποικιστικών θεμάτων και άλλες διατάξεις," (Α 131) ορίζεται ότι: "Οι διατάξεις των παραγράφων 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 15 του ν. δ. 3958/1959 εφαρμόζονται και στις μεταβιβάσεις γεωργικών κληρών-οικοπέδων ή οικημάτων που έγιναν έως τη δημοσίευση του νόμου αυτού με την επιφύλαξη της εφαρμογής των διατάξεων των παραγράφων 5, 7 και 8 του ίδιου άρθρου. Η κύρωση των μεταβιβάσεων σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρ. 15 του παραπάνω νομοθετικού διατάγματος γίνεται εφόσον διαπιστώνεται η κατοχή της έμτασης από αυτόν στον οποίο έγινε η μεταβίβαση έως τη δημοσίευση του νόμου αυτού".

Κατά τα λοιπά ισχύουν οι παράγραφοι 2, 3, 4 και 5 του άρθρου 2 του ν. 666/1977, οι δε αναφερόμενες σ' αυτές προθεσμίες παρατείνονται για δυο έτη από τη δημοσίευση του νόμου αυτού, της προθεσμίας αυτής δυναμένης να παραταθεί για άλλα δυο έτη με απόφαση του Υπουργού Γεωργίας. 2) Η προβλεπομένη από το άρθρο 12 παρ. 1 του ν. 634/1977 (ΦΕΚ 185) προθεσμία για την υποβολή δήλωσης στον Οικονομικό Έφορο, στις περιπτώσεις επικύρωσης ανωμαλών δικαιοπραξιών σύμφωνα με το άρθρο 15 του ν. δ. 3958/1959, παρατείνεται για δυο έτη από τη δημοσίευση του νόμου αυτού".

III. Εκ των προπαρατιθεμένων διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 18 του Ν.1644/86, σαφώς προκύπτει ότι, η ισχύς των διατάξεων του άρθρου 12 του Ν.634/1977 η οποία μετά την παράταση της δια του άρθρου 69 παρ. 1 του ν.1041/1980 μέχρι την 31.12.1980, έληξε την ημερομηνία αυτή, παρετάθη εκ νέου δυνάμει των διατάξεων της παραγράφου αυτής επί μια εισέτι διετία από της δημοσιεύσεως του νόμου τούτου (1644/1986) ήτοι επί μια διετία από της 25.8.1986, (δηλαδή μέχρι την 25.8.1988). Καίτοι η διάταξις αυτή αναφέρεται στην επί μια διετία από της δημοσιεύσεως του ν.1644/1986 παράταση της προθεσμίας για την υποβολή δηλώσεως στον Οικον.έφορο της παρ. 1 του άρθρου 12 του ν.639/1973 στις περιπτώσεις επικύρωσης ανωμάτων δικαιοπραξιών σύμφωνα με το άρθρο 15 του ν.δ.3958/1959, εν τούτοις είναι αναμφίβολο εκ της ενόθητος των ρυθμίσεων των παρ. 1 και 2 του άρθρου τούτου, ως εκ της οποίας η παράταση μόνον της προθεσμίας προς υποβολήν της δηλώσεως προς τον Οικ. Έφορο της πρώτης παραγράφου του άρθρου αυτού άνευ και των λοιπών ρυθμίσεων της παρ. αυτής ως και της επόμενης αυτής παρ. 2, θα ήταν άνευ αντικειμένου. ότι ηθελήθη ή μέχρι του κατά τα άνω χρόνου παράτασις του συνόλου των ρυθμίσεων του άρθρου αυτού. Ότι ηθελήθη από τον νομοθέτη η παράταση ισχύος και των δύο τούτων παραγράφων του άρθρου αυτού 12 μέχρις της 25.8.1988, προκύπτει και εκ της παρατάσεως μέχρι του χρόνου τούτου με το εδάφ. β της παρ. 1 του άρθρου αυτού 18 του ν. 1644/1986 και των προθεσμιών των παρ. 2,3,4 και 5 του άρθρου 2 του ν.666/1977, ενόφει της παρατάσεως των οποίων, (δια της παρ. 1 του άρθρου 11 Ν.994/1979 μέχρι την 31.12.1980), και προς εξυπηρέτησιν των αναφυομένων ζητημάτων εκ της επικυρώσεως των ανωμάτων δικαιοπραξιών περί των οποίων οι διατάξεις αυτές κατ'εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 15 του ν.δ.3958/1959, είχε παραταθεί η ισχύς και των διατάξεων του άρθρου τούτου 12 δια της παρ. 1 του άρθρου 69 του Ν.1041/1980 μέχρι την 31.12.1980, σκοπούντος του νομοθέτου προφανώς στην παράταση της εκ των διατάξεων τούτων προκύπτούσης

ενιαίας ρυθμίσεως των περιπτώσεων τούτων επικυρώσεως ανωμάλων δικαιοπραξιών.

Εν όψει τούτου και των διατάξεων αυτών του άρθρου 12 του ν. 634/1977, για τον καθορισμό της αξίας των μεταβιβαζομένων ακινήτων στις περιπτώσεις κυρώσεως ανωμάλων δικαιοπραξιών περί των οποίων οι ως άνω διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 18 του Ν.1644/1986, ληπτέος υπόψη χρόνος είναι, κατά ρητή επιταγή της παρ. 2 του άρθρου 12 του Ν.634/1977, η ημερομηνία υποβολής της οικείας φορολογικής δηλώσεως (βλ.σχετ.ΣτΕ 614-15/1986), ο δε οφειλόμενος φόρος είναι καταβλητέος σε πέντε ισόποσες άτοκες ετήσιες δόσεις κατά τα περαιτέρω ειδικότερα από τις διατάξεις της παρ. 1 του ως άνω άρθρου 12 του ν.634/1977 οριζόμενα. Τούτο δε ανεξαρτήτως του εάν συντρέχουν π.χ. οι προϋποθέσεις εφαρμογής των διατάξεων των περιπτώσεων της παρ. 1α ή β του άρθρου 3 του Ν.1587/50 δια την κατ'εφαρμογήν τούτων λήψη υπόψη του χρόνου συντάξεως του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου δια τον υπολογισμόν της φορολογητέας αξίας του μεταβιβασθέντος ακινήτου, ή οι προϋποθέσεις άλλης τινος διατάξεως, κατ'εφαρμογήν της οποίας προκύπτει άλλος τυχόν χρόνος για τον υπολογισμό της αξίας αυτής, των διατάξεων αυτών ως και της διατάξεως της παρ. 1 του άρθρου 8 του Ν.1587/50 δια την εφ'άπαξ καταβολή συν τη δηλώσει του Φ.Μ.Α. μη δυναμένων να τύχουν εν προκειμένω εφαρμογής, ως εκ των ειδικωτέρων ρυθμίσεων των θεμάτων τούτων δια τις προκείμενες κυρούμενες κατ'άρθρον 15 ν.δ.3958/52 μεταβιβάσεις, των διατάξεων του άρθρου 12 (παρ. 1 και 2) ν.634/77.

Εν όψει τούτων στα ως άνω τιθέμενα ερωτήματα αρμόζει κατά τη γνώμη μου η άνω διδομένη αναλυτικά απάντησις.

Ο Πάρεδρος Δ/σεως

Χρ. Τσεκούρας

Αθήνα 2.3.1988

ΔΕΚΤΗ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

Δ. ΤΣΟΒΟΛΑΣ