

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Θεσσαλονίκη 10.6.94

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Αριθμ. πρωτ. 405

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 την με αριθμό 1049524/200/Β0013/ΠΟΔ.1100/
26.4.94 εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομικών με θέμα "Κοινο-
ποίηση γνωμοδότησης του Ν.Σ.Κ.", για να λάβετε γνώση.

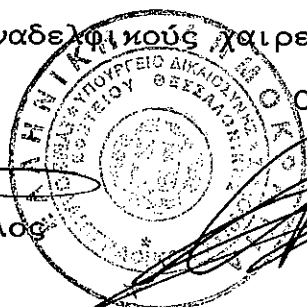
Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Ο Γεν. Γραμματέας

Απ. Μαργαριτόπουλος

Ι. Τσάνης





31 405 5 94

Αθήνα, 26 Απριλίου 1994

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

Αριθ. Πρωτ. 1049524/200/80013

ΠΟΛ 1100

ΠΡΟΣ: Αποδέκτες, ως Π.Δ.

Ταχ. Δ/ση Κ. Σερβίας 10
101 84 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες Ε. ΔΙΑΠΗ
Τηλέφωνο 3477166 (εσ. 232 & 238)

ΘΕΜΑ: Κοινοποίηση γνωμοδότησης του Ν.Σ.Κ.

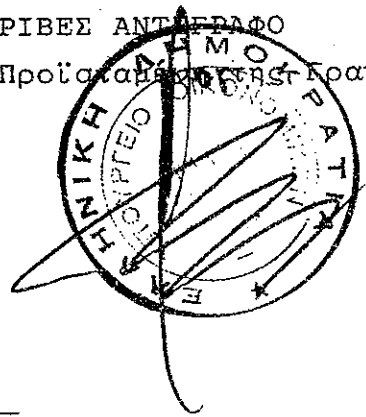
Σας κοινοποιούμε την αριθ. 90/88 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους που έγινε αποδεκτή από τον Υπουργό των Οικονομικών και παρακαλούμε για την εφαρμογή της.

Με την γνωμοδότηση αυτή έγινε δεκτό ότι σε αγορά υπογείου χώρου ως πρώτης κατοικίας προκειμένου να έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του Ν. 1078/80 δεν είναι απαραίτητος ο χαρακτηρισμός του ως κατοικία από την πολεοδομική Υπηρεσία, αλλά αρκεί και μόνο η διαπίστωση από τον προϊστάμενο της αρμόδιας ΔΟΥ ότι ο μεταβιβαζόμενος χώρος προορίζεται να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Προϊσταμένου της Γραμματείας

Με εντολή Υπουργού
Ο Προϊστάμενος της Δ/σης

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΠΙΛΑΤΗΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αθήνα 8 Φεβρουαρίου 1988

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αριθ. Πρωτ. 10204 π.ε

ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Αριθ. Πρωτ. 90

Προς το

Υπουργείο Οικονομικών

Δ/νση Φορολ.Κεφαλαίου

Τμήμα Β'

Εντάυθα

Αριθ. Πρωτ. ερωτήματος: Α14163/108/11.12.1987 Υπουργείου Οικ/κων,
Δ/νσεως Φορολ.Κεφαλαίου, Τμήματος Β'.

Περὶ ληψη ερωτήματος: "Εάν απαλλάσσεται του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων κατ'εφαρμογή των διατάξεων του Ν. 1078/1980, όπως ο νόμος αυτός τροποποιηθείσῃ ισχύει σήμερα, η αγορά πρώτης κατοικίας σε υπόγειο διαμέρισμα που δεν χαρακτηρίζεται ως χώρος κατοικίας απο την πολυοδομική υπηρεσία προκειμένης εξευρέσεως της αντικειμενικής αξίας αυτού για την, με βάση το αντικειμενικό σύστημα των προσδιορισμῶν της αξίας των μεταβιβαζομένων ακινήτων στην περιοχή της τέως διοικήσεως Πρωτευούσης, επιβολή του Φόρου Μεταβιβάσεως Ακινήτων του οφειλομένου δια την μεταβίβασή του".

II. Δια της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980 (ΦΕΚ Α298)

"Περί απαλλαγῆς εκ του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων της αγοράς πρώτης κατοικίας, καταργήσεως και τροποποιήσεως διατάξεων προσδιορισμῶν εισοδήματος βάσει τεκμηρίων, καταργήσεως φορολογίας ακινήτου περιουσίας και άλλων τινῶν φορολογικῶν διατάξεων", όπως η διάταξη αυτή τροποποιηθείσα ισχύει, που ορίζει ότι: "Συμβάσεις αγοράς ἐξ ολοκλήρου και κατάπληρη κυριότητα ακινήτου παρὰ φυσικοῦ προσώπου, ἐγγάμου, ἀπαλλάσσονται του φόρου μεταβιβάσεως, ἐφ'ὅσον ὁ αγοραστής ἢ ἡ συζυγὸς ἢ οιοδήποτε εκ των τέκνων αὐτοῦ του μη συμπληρωσάντων το 18ον ἔτος της ηλικίας των, ἢ το 25ον προκειμένου περιτέκνων σπουδάζόντων εἰς ἀνεγνωρισμένας σχολὰς της ημεδαπῆς ἢ

αλλοδαπής, δεν κέκτηνται δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οικήσεως επί ετέρας οικίας ή διαμερίσματος πληρούντος, κατά την κρίσιν του Οικονομικού Εφόρου, εις την περιφέρειαν του οποδού κείται το ακίνητον, τας στεγαστικές ανάγκας της οικογενείας του, ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομησίμου κειμένου εις πόλιν πληθυσμού άνω των 3.000 κατοίκων ή εις τουριστικές περιοχάς, θεσμοθετείται η απαλλαγή εκ του Φόρου Μεταβιβάσεως ακινήτων των συμβάσεων αγοράς "πρώτης κατοικίας, συντρεχουσών των ειδικώτερων προς τούτο τασσομένων υπό του νόμου αυτού προϋποθέσεων. Κατόπιν η διάταξις αυτή αναφέρεται σε συμβάσεις αγοράς ακινήτων, σαφώς προκύπτει εκ των περαιτέρω διατάξεων του νόμου τούτου αλλά και εκ του σκοπού του, αποβλέποντος στην διευκόλυνση αποκτήσεως ιδιοκτητήτου κατοικίας υπό των στερούμενων στέγης, ότι η απαλλαγή αυτή δεν αφορά συμβάσεις κτήσεως οτουδήποτε οτιονδήποτε άλλον πληρούντα σκοπόν ακινήτου, αλλά μόνον τας συμβάσεις κτήσεως οικοδομησίμων οικοπέδων, υπό τας ειδικώτερας προϋποθέσεις του νόμου αυτού, ως και τας συμβάσεις κτήσεως οικιών και διαμερισμάτων υπό την πρόδηλη έννοια τούτων ως ακινήτων προοριζομένων ως εκ της κατασκευής των δια την ικανοποίησιν των στεγαστικών αναγκών των συμβαλλομένων ως αγοραστών των. Εκ του κατά τα ανωτέρω σκοπού του νόμου τούτου δε ορμώμενος περαιτέρω ο νομοθέτης προκειμένου περι συμβάσεων αγοράς οικοπέδων εξήρτησε την παροχή της απαλλαγής αυτής μόνον προκειμένου περι οικοδομησίμων οικοπέδων, αφού μόνον δια της δυνατότητος της οικοδομήσεως επί αυτών κατοικίας πληρούται ο σκοπός δια τον οποδόν χορηγείται η απαλλαγή αυτή, αποκλειών την περίπτωση χορηγήσεως της απαλλαγής αυτής εάν προκείται περι συμβάσεως αγοράς μη οικοδομησίμου οικοπέδου. Προκειμένου όμως περι αγοράς οικίας ή διαμερίσματος πλην του γεγονότος της διαπιστώσεως του εκ κατασκευής προορισμού τούτων δια την κάλυψη των στεγαστικών αναγκών του αγοραστού των ήτοι τον ως εκ της κατασκευής προορισμό

των ακινήτων αυτών να χρησιμοποιηθούν ως κατοικίες, ουδόλως ο νόμος απαιτεί δια την χορήγησιν της απαλλαγής αυτής και άναγνώριση της Πολεοδομικής υπηρεσίας των ακινήτων αυτών (διαμερισμάτων ή οικιών) και ως χώρων κατοικίας.

III. Εξ άλλου, δια του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (ΦΕΚ Α43) "Διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά θέματα και άλλες διατάξεις μείσχηθη κάσριας το σύστημα του αντικείμενου προσδιορισμού της αξίας των μεταβιβαζομένων ακινήτων", ορίζεται δε όσα των παρ. 1 και 2 του άρθρου αυτού, ως τροποποιηθείσας με την παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 1473/1984 (ΦΕΚ Α' 127) ισχύουν ότι "1. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή προέκας, λαμβάνονται υπ' όψη οι τιμές εκκινήσεως που είναι καθορισμένες από πριν κατά τόπους ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό κληνητο, μονοκατοικία, διαμέρισμα, κατάστημα, αγροκτήμα και άλλα. Οι τιμές εκκινήσεως αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως για τα διαμερίσματα ή παλαιότητα, η θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο της πολυκατοικίας, για τα καταστήματα ή εμπορικότητα δρόμου, το πατάρι, το υπόγειο, για τα αγροκτήματα ή καλλιεργητική αξία, η τουριστική ή παραθεριστική σημασία και άλλα. Οι τιμές εκκινήσεως και οι συντελεστές αυξομειώσεως τους θα καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών, μετά από εισήγηση Επιτροπών που θα αποτελούνται από οικονομικούς υπάλληλους, μηχανικούς του Υπουργείου Δημοσίων Έργων, εκπροσώπους της Τοπικής Αυτοδιοικήσης, εκπροσώπους του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδος και άλλα πρόσωπα που διαθέτουν ειδικές γνώσεις ή ιδιάζουσα εμπειρία και θα συγκροτούνται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Προεδρίας της Κυβερνήσεως και Οικονομικών.

2. Με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών καθορίζονται:

α) η καταχώρηση των τιμών εκκινήσεως και των συντελεστών αυξομοιώ-

σε τους σε πόντους και η συσχέτισή τους με διαγράμματα που καταρτίζονται με βάση χάρτες.

β) κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια σχετική με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

Με προεδρικά διατάγματα, που εκδίδονται με εισήγηση του Υπουργού

Οικονομικών, καθορίζεται ο χρόνος έναρξης ισχύος των διατάξεων

του παρόντος άρθρου σε ολόκληρη τη χώρα ή ορισμένες περιόδους αυτής ή πόλεις και μαζάκια ακίνητα ή ορισμένη κατηγορία τούτων.

Δυνάμει του εκδοθέντος, κατά την προχόμενη με το τελευταίο ως άνω εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (εξουσιοδότηση,

υπ' αριθ. 586/21.12.1984 (ΦΕΚ 210Α) Προεδρικού Δ/τος, το θεσπιζόμενο με τις διατάξεις του άρθρου τούτου και του νόμου αυτού αντικει-

μενικό σύστημα υπολογισμού της αξίας των μεταβιβαζομένων ακι-

νήτων άρχισε να ισχύει στην περιοχή της τής Διοικήσεως Πρωτεύουσ-

σης από 1.1.1985, διαδεχόμενη υπ' αριθ. Κ9821/1987 (21.2.1984 (Πδλ. 237) ΦΕΚ 908 τ. Β') απόφασής του Υπουργού των Οικονομικών, που

εκδόθηκε κατά την προχόμενη από το τελευταίο εδάφιο της άνω παρατίθεμένης παρ. 1 του άρθρου τούτου 41 εξουσιοδότησεως,

καθορίστηκαν οι τιμές εκκινήσεως και οι συντελεστές αυξομοιώ-

σε τους, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινή-

των που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς, οικονομικής παροχής κλπ που βρίσκονται στις περιοχές των Δήμων και Κοινοτήτων της τής Διοικήσεως Πρωτεύουσας. Η απόφαση αυτή τροποποιήθηκε με τις αποφάσεις Κ1949/18/12.3.1986 "Πδλ. 99",

ΦΕΚ 100 τ. Β' (ισχύς από 15.3.1986), Κ 9335/197/29.12.86 "Πδλ. 454" ΦΕΚ 923 τ. Β' (ισχύς από 5.1.87), Κ 5271/100/4.8.87 "Πδλ. 239", ΦΕΚ 426 τ. Β' του αυτού Υπουργού.

Άλλοιτες διατάξεις της παρ. 1, 5 5α της παρ. 1 του άρθρου 3 της ως άνω απόφασής του Υπουργού των Ο.Ο.Κ./Κ.Ο.Κ. ως η απόφαση αυτή κατά τα ανω τροποποιηθείσα ισχύει, ορίζεται ότι:

"Συντελεστής ορόφου:

α) Για το υπόγειο0,60.....

Ο συντελεστής αυτός εφαρμόζεται όταν το υπόγειο έχει αναγνωρισθεί από την πολεοδομική Υπηρεσία ως χώρος κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης η.

Απο τις προπαρατιθέμενες διατάξεις, σαφώς προκύπτει ότι δια τον προσδιορισμό της εις φόρο Μεταβιβάσεως Ακινήτων υποβαλλομένης κατά το αντικειμενικό σύστημα δε προσδιοριζόμενης αξίας υπογείου χώρου δια της χρήσεως του απο τις διατάξεις της περ.1,5, 5α της παρ.1 του άρθρου 3 της ως άνω Αποφάσεως του Υπουργού των Οικονομικών προβλεπομένου συντελεστού 0,60 πρέπει απαραίτητα ο υπόγειος τούτος χώρος να έχει αναγνωρισθεί είτε με την αρχική άδεια ανέγερσης της οικοδομής είτε με μεταγενέστερη πράξη της αρμόδιας αρχής (πολεοδομικής υπηρεσίας) ως κατοικία ή επαγγελματική στέγη. Τούτο όμως απαιτείται αποκλειστικά και μόνο δια τον κατά το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμό της εις φόρον Μεταβιβάσεως Ακινήτων υποβαλλομένης αξίας του ακινήτου αυτού.

Εν όψει τούτου δύναται βεβαίως να υποστηριχθεί η άποψη ότι, κάττοι δεν προσκομίζεται βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας εκ της οποίας να προκύπτει η εκ μέρους αυτής αναγνώριση υπογείου χώρου ως κατοικίας, αφού τούτο απαιτείται μόνον δια τον κατ'εφαρμογήν του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της εις φόρον Μεταβιβάσεως Ακινήτων υποβαλλομένης αξίας τούτου όχι δε και δια την εκ του φόρου αυτού κατ'εφαρμογή των διατάξεων του ν.1078/1980 απαλλαγής κατά τα εις την παρ.ΙΙ του παρόντος εκτιθέμενας, εφ'όσον διαπιστούται αρμοδίως απο τον Οικ.Εφορον ότι ο μεταβιβαζόμενος αυτός υπόγειος χώρος εκ κατασκευής προρίζεται να χρησιμοποιηθή ως κατοικία φρονούμε

δτι χωρεί εκ του φόρου τούτου απαλλαγή συντρεχουσών και των λοιπών προϋποθέσεων του ν. 1078/80 της συμβάσεως αγοράς του χώρου τούτου, έστω και αν διοικητικώς δεν αναγνωρίζεται ο χώρος αυτός ως χώρος κατοικίας.

Πρόεδρος Δ/σεως
Χρ. Τσεκούρας

Β. Κ. Τσίπης

Αθήνα 22/4/1994

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΧΟΣ

Α. ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ