

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Θεσσαλονίκη 10.6.94

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Αριθμ.πρωτ. 455

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 1055789/230/Β0013/ΠΟΛ.1118/17.5.94 εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομικών με θέμα "Κοινοποίηση του άρθρου 45 του Ν.2214/1994 'Αντικειμενικό σύστημα φορολογίας εισοδήματος και άλλες διατάξεις', που αναφέρονται σε θέματα φορολογίας Κεφαλαίου", για να λάβετε γνώση.

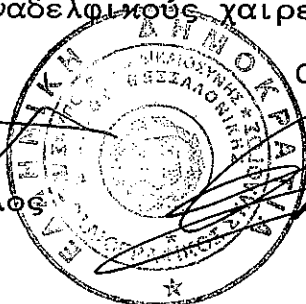
Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Ο Γεν.Γραμματέας

Απ.Μαργαριτόπουλος

4.Τσάνης



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ  
Φ/ΓΙΑΣ Π.Δ.Π.  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (13η)  
ΤΜΗΜΑΤΑ Α' & Β'  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ 16η - ΤΜΗΜΑ Α'

Αθήνα 17 Μαΐου 1994

Αριθ. Πρωτ. 1055789/230/Β0013

ΠΟΛ. 1118

ΘΕΜΑ: Κοινοποίηση του άρθρου 45 του Ν. 2214/1994: 'Αντικειμενικό σύστημα φορολογίας εισοδήματος και άλλες διατάξεις', που αναφέρεται σε θέματα φορολογίας Κεφαλαίου.

Σας κοινοποιούμε τις διατάξεις του άρθρου 45 του ν. 2214/1994, οι οποίες αναφέρονται σε θέματα φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία ή κληρονομιά, δωρεά, γονική παροχή και φορολογίας ακίνητης περιουσίας, που δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ Α' 75/11.5.1994) και σας δίνουμε τις ακόλουθες οδηγίες, για την πιστή και ενιαία εφαρμογή τους:

#### Άρθρο 45

##### Παράγραφος 1

Με τη διάταξη της παραγράφου αυτής του κοινοποιούμενου νόμου ρυθμίζεται ο χρόνος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται σε εκτέλεση συμβολαιογραφικών προσυμφώνων, που καταρτίστηκαν μέχρι 31.12.1991, εφόσον το οριστικό συμβόλαιο θα συνταγεί μέχρι 31.12.1994.

Σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία "περί φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων" (α.ν. 1521/1950 - ΦΕΚ Α' 245), ως αξία, για τον υπολογισμό του φόρου μεταβίβασης, λαμβάνεται κατά κανόνα η αξία (αντικειμενική ή αγοραία) που έχει το ακίνητο κατά την ημέρα υπογραφής του οριστικού μεταβιβαστικού της κυριότητας συμβολαίου.

Αν το οριστικό συμβόλαιο συντάσσεται σε εκτέλεση συμβολαιογραφικού προσυμφώνου και εντός δύο ετών από την κατάρτιση του προσυμφώνου τούτου, ως αξία λαμβάνεται εκείνη του χρόνου υπογραφής του προσυμφώνου, εκτός και αν το τίμημα είναι μεγαλύτερο, οπότε λαμβάνεται το τίμημα.

Εξάλλου, με τις διατάξεις του ν. 1828/1989 (ΦΕΚ Α' 2) δόθηκε η δυνατότητα σε όσους είχαν συντάξει προσύμφωνα μέχρι 3.1.1989 να συντάξουν τα οριστικά συμβόλαια με ευνοϊκούς όρους. Η ίδια διάταξη επαναλήφθηκε μεταγενέστερα με το ν. 2065/1992 (ΦΕΚ Α' 113).

Ηδη, με τη διάταξη της παραγράφου αυτής του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται,

οι 66 σημεία του άρθρου 45 του Ν. 2214/1994 αναφέρονται σε άρθρο 45 του Ν. 2214/1994

που είχε συνταγεί μέχρι 31.12.1991, μέσα στην προθεσμία που αρχίζει από την ισχύ του νόμου αυτού, ήτοι από 11.5.1994 μέχρι και την 31.12.1994, ο φόρος θα υπολογισθεί στη:

α) Φορολογητέα (αντικειμενική) αξία του ακινήτου του χρόνου κατάρτισης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, αν κατά το χρόνο κατάρτισης τούτου ίσχυε στην περιοχή του ακινήτου το αντικειμενικό σύστημα. Αν στο προσύμφωνο αναγράφεται τίμημα μεγαλύτερο από την αντικειμενική αξία, θα ληφθεί υπόψη, για τον υπολογισμό του φόρου, το τίμημα τούτο.

β) Φορολογητέα (αντικειμενική) αξία του ακινήτου κατά το χρόνο της πρώτης εφαρμογής στην περιοχή του αντικειμενικού συστήματος, αν κατά την κατάρτιση του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου δεν ίσχυε στην περιοχή το σύστημα αυτό, αλλά εφαρμόστηκε μεταγενέστερα, πάντως όμως πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου, μειωμένη κατά ποσοστό 5% και μέχρι 40% για κάθε προγενέστερο χρόνο μεταξύ του χρόνου έναρξης εφαρμογής του αντικειμενικού συστήματος και του χρόνου κατάρτισης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου.

Στην περίπτωση αυτή χρονικό διάστημα μικρότερο των έξι (6) μηνών δε θα θεωρηθεί ως έτος, ενώ θα θεωρηθεί ως έτος το μεγαλύτερο των 6 μηνών χρονικό διάστημα.

γ) Αγοραία αξία του χρόνου κατάρτισης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, προσαυξημένη κατά ποσοστό 10% και μέχρι 50% κατ'ανώτατο όριο, για κάθε χρόνο από την κατάρτιση του προσυμφώνου μέχρι το χρόνο υπογραφής του οριστικού συμβολαίου, αν κατά το χρόνο της σύνταξης του συμβολαίου, αλλά και μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου (11.5.1994), στην περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο δεν ίσχυε το αντικειμενικό σύστημα.

Χρονικό διάστημα μέχρι και έξι (6) μηνών δεν υπολογίζεται ως έτος, ενώ μεγαλύτερο των έξι μηνών λαμβάνεται ως έτος.

Παράγραφος 2

Με τις διατάξεις του άρθρου 26 του ν.1882/1990 (ΦΕΚ Α'43) ορίζεται, ότι, για κάθε συναλλαγή, πράξη ή ενέργεια μεταξύ των οποίων και η αγοράπώλησις ακινήτων, απαιτείται η προσκόμιση αποδεικτικού φορολογικής ενημερότητας των συμβαλλομένων (αγοραστή και πωλητή) για τα χρέη τους προς το Δημόσιο.

Με τη διάταξη της παραγράφου αυτής δεν απαιτείται η προσκόμιση αποδεικτικού φορολογικής ενημερότητας από τον πωλητή, για τα συμβόλαια που συντάσσονται σε εκτέλεση συμβολαιογραφικών προσυμφώνων, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 45 του κοινοποιούμενου νόμου, δηλαδή από 11.5.1994 μέχρι 31.12.1994.

Παράγραφος 3

Η κτήση κυριότητας ακινήτου με χρησικτησία, που κατά το ουσιαστικό δίκαιο

αποτελεί πρωτότυπο τρόπο κτήσης, υπόκειται, υπό ορισμένες προϋποθέσεις, σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων.

Ειδικότερα, σε κάθε περίπτωση που πρόκειται να μεταγραφεί δικαστική απόφαση, αναγνωριστική της κυριότητας, με χρησικτησία ή που σε μεταβιβαστικό της κυριότητας συμβόλαιο ή σύστασης άλλου εμπράγματος σε ακίνητο δικαιώματος γίνεται επίκληση, ότι, ο μεταβιβάζων απέκτησε την κυριότητά του ακινήτου με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία, επιβάλλεται φ.μ.α. με ακέραιο συντελεστή.

Δεν επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης για την κτήση κυριότητας με χρησικτησία όταν:

α) Στο όνομα του μεταβιβάζοντος υπάρχει, για το εμπράγματο δικαίωμά του στο ακίνητο, μεταγραφάμενος τίτλος στα οικεία βιβλία μεταγραφών του υποθηκοφυλακείου και

β) τα οικεία βιβλία μεταγραφών έχουν καταστραφεί.

Επίσης, οι διατάξεις περί υπαγωγής σε φόρο, λόγω κτήσης κυριότητας με χρησικτησία, δεν εφαρμόζονται στις περιπτώσεις που το μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται, είτε ολόκληρο είτε μερικώς, σε περιοχές δήμων και κοινοτήτων με πληθυσμό μέχρι 5.000 κατοίκους και με την προϋπόθεση ότι δεν είναι μέσα σε ζώνη ακτίνας μέχρι 500 μέτρων από το χειμέριο κύμα.

Ήδη με τη διάταξη της παραγράφου αυτής δεν υποχρεούνται από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου, σε καταβολή φ.μ.α., κατά την επίκληση χρησικτησίας, οι μεταβιβάζοντες με οποιαδήποτε αιτία ακινήτα, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές δήμων ή κοινοτήτων μέχρι 2.000 κατοίκους και δεν είναι στο σύνολό τους ή μερικώς μέσα σε ζώνη ακτίνας 500 μέτρων από το χειμέριο κύμα, καθώς και κατά τη μεταγραφή δικαστικής απόφασης που αναγνωρίζει την κτήση κυριότητας με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία.

Σημειώνεται ότι, ως πληθυσμός θα λαμβάνεται αυτός που καταγράφεται στην τελευταία απογραφή (αριθ.αποφ.24198/Γ'3811), που δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ 883 Β').

Για τους δήμους ή τις κοινότητες, που προέρχονται από ενοποίηση διαφόρων κοινοτήτων ή οικισμών θα λαμβάνεται υπόψη, για την επιβολή του φόρου χρησικτησίας, ο συνολικός πληθυσμός, που προέκυψε μετά την ενοποίηση.

#### Παράγραφος 4

Με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 1 του ν.1078/80 (ΦΕΚ Α'238) προβλέπεται ότι απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης οι συμβάσεις αγοράς εξ'ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα ακινήτου, εφόσον συντρέχουν οι προβλεπόμενες από τις διατάξεις προϋποθέσεις.

Μεταξύ των προϋποθέσεων αυτών περιλαμβάνεται και αυτή, σύμφωνα με την οποία ο αγοραστής, η σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα προστατευόμενα παιδιά τους δεν πρέπει να έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας, επί οικοπέδου οικοδομησίμου, που

κείται σε πόλη πληθυσμού άνω των 3.000 κατοίκων ή σε τουριστικές περιοχές.

Η προϋπόθεση αυτή του νόμου δημιουργούσε σειρά προβλημάτων και αμφισβητήσεων, επειδή μεγάλος αριθμός ενδιαφερομένων αγοραστών διέθετε, ποσοστά πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου κατ' αξιώνε την απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης, αγοράζοντας άλλο ακίνητο, επειδή ακριβώς δεν ήταν κύριος ολοκλήρου οικοδομησίμου οικοπέδου, αλλά ποσοστού.

Ήδη με τη διάταξη της παραγράφου αυτής του κοινοποιούμενου νόμου ρυθμίζεται το θέμα οριστικά και του λοιπού ο αγοραστής, που έχει στην κυριότητά του, ποσοστό οικοπέδου, δεν θα δικαιούται της απαλλαγής, αν σύμφωνα με τις πολεοδομικές διατάξεις και τους όρους δόμησης της περιοχής, που βρίσκεται το οικόπεδο θα αντιστοιχεί στο ποσοστό αυτό κτίσμα που θα πληρεί τις στεγαστικές του ανάγκες. Π.χ. ο αγοραστής ενός διαμερίσματος, που είναι έγγαμος χωρίς προστατευόμενα παιδιά, για το οποίο ζητά απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης για πρώτη κατοικία, έχει στην κυριότητά του το 1/3 εξ αδιαιρέτου ενός οικοπέδου 500μ<sup>2</sup>.

Σύμφωνα με τους όρους δόμησης της περιοχής επί ολοκλήρου του οικοπέδου μπορούν να ανεγερθούν κτίσματα 300μ<sup>2</sup> και συνεπώς στον αγοραστή που ανήκει το 1/3 του οικοπέδου, αντιστοιχούν 100μ<sup>2</sup> κτίσματος.

Δεδομένου ότι αυτός δεν έχει προστατευόμενα παιδιά, τα 100μ<sup>2</sup> κτίσματος πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες αυτού και της συζύγου του, που από το νόμο είναι 70μ<sup>2</sup>, και συνεπώς δεν δικαιούται της απαλλαγής.

Αν όμως στη συγκεκριμένη περίπτωση υπήρχαν και τρία (3) προστατευόμενα παιδιά τότε το κτίσμα, που αντιστοιχεί στο ποσοστό του οικοπέδου του, δεν πληρεί τις στεγαστικές του ανάγκες (70μ<sup>2</sup> για το ζευγάρι και 15μ<sup>2</sup> για κάθε παιδί = 115μ<sup>2</sup>) συνεπώς θα τύχει απαλλαγής κατά την αγορά ακινήτου.

#### Παράγραφος 5

Με την παράγραφο αυτή επαναλαμβάνονται οι διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου (4) και κατά τη χορήγηση απαλλαγής από το φόρο για την αιτία θανάτου κτήση πρώτης κατοικίας, σύμφωνα με το άρθρο 17 του ν.1591/1986 (ΦΕΚ 50 Α').

#### Παράγραφος 6

Με τη διάταξη της παραγράφου αυτής του κοινοποιούμενου νόμου καταργείται από 31.12.1994 η διάταξη του άρθρου 4 του ν.2120/1993 (ΦΕΚ 24 Α') με την οποία ρυθμίζονται θέματα περαιώσης εκκρεμών υποθέσεων ΦΑΠ, ΦΜΑ, κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών.

#### Παράγραφος 7

Με τη διάταξη της παραγράφου αυτής ορίζεται ότι ακίνητα που δωρίζονται από φυσικά πρόσωπα στο Δημόσιο ή σε δήμους και κοινότητες, που θα τα χρησιμοποιήσουν για πολιτιστικούς, μορφωτικούς και κοινωνικούς σκοπούς, απαλλάσσονται αναδρομικά

από το φόρο ακίνητης περιουσίας ο οποίος επιβλήθηκε σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 19 έως και 35 του ν.1249/1982, μόνο για τα δωρούμενα ακίνητα, έστω και αν η δωρεά γίνεται μετά την ισχύ του νόμου αυτού.

Ο πολιτιστικός, μορφωτικός και κοινωνικός σκοπός θα αποδεικνύεται με οποιοδήποτε μέσον όπως π.χ. από το δωρητήριο συμβόλαιο. -

Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ  
ΔΗΜ. ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ