

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ

Π ρ ο ς

Αριθμ. πρωτ. 495

Τους κ. κ. Συμβολαιογράφους περιφέρειας μας

Σας κοινοποιούμε το με αριθμ. πρωτ. 1037992/640/0013 ΠΟΔ 1116 από 19.4.1989 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών που αφορά "την κοινοποίηση γνωμοδότησης Νομικής Δ/νσης Υπουργείου μας" για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Απ. Μαργαριτόπουλος



Η Γεν. Γραμματέας

Βαρ. Ελαία

Με τη γνωμοδότηση αυτή έγινε δεκτό ότι η απαλλαγή από το ΕΛΑ για αγορά γεωργοκτηνοτροφικών εκτάσεων που προβλέπεται από τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 13 του Ν. 634/77, όπως ισχύουν, παρέχεται και στον ανήλικο αγρότη, εφόσον συντρέχουν στο πρόσωπό του και οι λοιπές προϋποθέσεις, που θέτει ο νόμος.

Ακριβές αντίγραφο

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

Ο Πρόεδρος της Γραμματείας

ΔΗΜ ΤΣΟΒΟΛΑΣ

Εσωτερική διανομή

Δ/νση 13η-Τμήμα Β' (20)

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ

... γου μεταβίβασης ακινήτων για το μέχρι 200.000 τμήμα της κατά στρέμμα αγοράς αξίας τους και μέχρι εδάφους 40 στρεμμάτων συνολικά, για κάθε αγοραστή είτε αυτές συντελούνται με μια είτε με περισσότερες συμβολαιογραφικές πράξεις.

Από τις ίδιες διατάξεις προβλέπεται ότι η απαλλαγή αυτή παρέχεται εφόσον ο δικαιούχος δεν έχει γεωργική ή κτηνοτροφική έκταση μεγαλύτερη από 100 στρέμματα.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Αριθ. Πρωτ. 2059/9.3.89

Αριθ. Γνωμ. 182

Αρμόδιος:

Προς:

Το Υπουργείο Οικονομικών

Δ/νση 13η (Φορλ. Κεφαλαίου).

Αριθ. Ερωτήματος: 1030253/460/1.3.1989

του Υπουργ. Οικονομικών

Διευθυνσης 13ης (Φορλ. Κεφαλαίου).

Περίληψη Ερωτήματος: Αν η με τις διατάξεις του άρθρ. 13 του

ν. 634/1977, θεσπιζομένη ευνοϊκότερη φορολογική μεταχείριση των

αγορών γεωργικών ή κτηνοτροφικών εκτάσεων αφαίρεται σε κάθε

αγοράστη και συνεπώς και στον ανέλκυστο αγρότη που συνεπλήρωσε

το 17ο έτος της ηλικίας του.

Επὶ τοῦ ἐρωτήματος τούτου ἔχουμε τις εξής ἀποφές:

1. Με τὴν διάταξη τῆς παρ. 2 τοῦ ἀρθρ. 13 τοῦ ν. 634/1977 ὅπως

ἀντικαταστάθηκε ἀπὸ τὴν διάταξη τῆς παρ. 14 τοῦ ἀρθρ. 24 τοῦ

ν. 1828/1989, ὁρίζεται ὅτι, ἐνδεχομένως ἀγορὴς ἢ ἀνταλλαγῆς κυριό-

τητος γεωργικῶν καὶ κτηνοτροφικῶν ἐκτάσεων μαζί με τις ἐγkata-

στάσεις που ἐξυπηρετοῦν ἀπαλλοτριῶν τὴν ἐκμετάλλευσή τους

εφ' ὅσον ἡ κατά στρέμμα ἐφορμή ὁδία τους δὲν ὑπερβαίνει τις

300.000 δρχ. ἀπαλλοτριῶνται ἀπὸ τὸ φόρο μεταβίβασης ἀκινήτων γιὰ

τὸ μέχρι 200.000 τμήμα τῆς κατά στρέμμα ἀγοράς αξίας τους καὶ

μέχρι ἐξάδου 40 στρέμματα συνολικά, γιὰ κάθε ἀγοράστη εἴτε

αὐτὸς συντελοῦνται με μὴ εἴτε με περισσότερες συμβολαιογραφι-

κές πράξεις.

Απὸ τις ἴδιες διατάξεις προβλεπεται ὅτι ἡ ἀπαλλαγὴ αὕτη

παρέχεται εφ' ὅσον ὁ δικαιούχος δὲν ἔχει γεωργικὴ ἢ κτηνοτροφι-

κὴ ἐκτασὴ μεγαλύτερη ἀπὸ 100 στρέμματα.

Εξ άλλου σύμφωνα με την διάταξη της παρ. 3 του άρθρ. 13 του ν. 634/77 όπως ισχύει, η απαλλαγή αυτή παρέχεται μόνο σε φυσικά πρόσωπα που ασχολούνται, προσωπικά ή με τα μέλη της οικογένειας τους κατά κύριο επάγγελμα με τη γεωργία ή κτηνοτροφία, έστω και αν τα πρόσωπα αυτά χρησιμοποιούν επιβοηθητικά και ξένους εργάτες, υπό τον όρο ότι, η αγορασμένη έκταση θα χρησιμοποιείται από αυτούς από της μεταβίβασης ανελλιπώς για δέκα πέντε τουλάχιστον χρόνια, κατ' αποκλειστικότητα για γεωργική ή κτηνοτροφική εκμετάλλευση.

2. Απο τις διατάξεις αυτές προκύπτει, κατά τη γνώμη μου, το συμπέρασμα ότι έχει την ευνοϊκή μεταχείριση του νόμου κάθε φυσικό πρόσωπο, το οποίο κατά κύριο επάγγελμα είναι γεωργός ή κτηνοτρόφος ανεξάρτητα, αν ασχολείται ο ίδιος, προσωπικά, ή με μέλη της οικογένειας του, ή αν χρησιμοποιεί, επιβοηθητικά, εργάτες στις γεωργικές ή κτηνοτροφικές εργασίες του. Τον όρο οικογένεια χρησιμοποιεί ο νομοθέτης όχι για να υποδηλώσει ανώτατο όριο αγοράς στρεμμάτων, αλλά για να καταστήσει σαφές, ότι ο γεωργός ή κτηνοτρόφος αγοραστής υπάγεται στην ευνοϊκή μεταχείριση, έστω και αν δεν ασχολείται ο ίδιος αλλά με μέλη της οικογένειας του στη γεωργία ή κτηνοτροφία (λ.χ. υπέργηρος κατά κύριο επάγγελμα γεωργός, που ασχολεί τις εργασίες με ένα ή πολλά μέλη της οικογένειας του).

3. Το συμπέρασμα αυτό καθίσταται πλέον έντονον και απο την ρηματική διατύπωση του νόμου, ο οποίος χρησιμοποιεί τις λέξεις "έκαστος αγοραστής", επεξηγώντας περαιτέρω ότι υπονοεί το φυσικό πρόσωπο που ασχολείται, προσωπικά ή με μέλη της οικογένειας του κατά κύριο επάγγελμα στη γεωργία ή κτηνοτροφία, αλλά και το πνεύμα του νομοθέτη που στοχεύει στην ενίσχυση των αγρών γεωργικών ή κτηνοτροφικών εκτάσεων από γεωργούς ή κτηνοτρόφους, με σκοπό της παραμονή των εκτάσεων αυτών στους φυσι-

κούς φορείς της, για την ανάπτυξη της γεωργίας και της κτηνο-
τροφίας (βλ. και σχετική γνωμοδότηση 693/29.8.85 νομικής υπη-
ρέσιος υπουργ.Οικ/κων).

Κατ'ακολουθίαν των ανωτέρω θα πρέπει να δεχθούμε ότι παν φυσικό
πρόσωπο, γεωργός ή κτηνοτρόφος αδιαφέρως φύλλου ή ηλικίας, εφ'
όσον συντρέχουν και οι λοιπές υπο του νόμου 634/77 προβλεπόμενες
προϋποθέσεις μπορεί να αγοράζει γεωργοκτηνοτροφικές εκτάσεις με
ευνοϊκούς όρους. Το αυτό ισχύει και για τον ανήλικο αγοραστή-
κτηνοτρόφο του συμπληρώσαντα το δέκατο έβδομο (17ον) έτος της
ηλικίας του, καθ'όσον δια την άσκησιν του επαγγέλματος τούτου
δεν τάσσεται ως προϋποθέσεις κατά νόμον η ενηλικίωσίς του, όπως
ισχύει δι'άλλα επαγγέλματα, ως του εμπόρου κ.λ.π., πολλώ δε μάλλον
δταν δια διατάξεως νόμου και δη του άρθρ. 134 ΑΚ παρέχεται η
ικανότης.

Προς δικαιοπραξίαν απο την οποία αποκτά έννομον όφελος ο
συμπληρώσας το 10ον δέκατον έτος ανήλικος, δια του επομένου δε
άρθρ. 135 ΑΚ ο ανήλικος που έχει συμπληρώσει το δέκατο τέταρτο
έτος μπορεί να διαθέτει ελεύθερα καθε τι που κερδίζει απο την
προσωπική του εργασία ή που του δόθηκε για να το χρησιμοποιεί
ή για να το διαθέτει ελεύθερα.

Είναι δε αδιάφορον προς το ζητούμενον, α τρόπος αποκτήσεως των
χρημάτων δια των οποίων αγοράστηκε η έκταση, εναπόκειται δε εις
τον αρμόδιο οικονομικό έφορο να επιμεληθεί της σχετικής διαδικα-
σίας δια την ενδεχόμενη υπαγωγήν των χρημάτων τούτων στην αντί-
στοιχο φορολογία (φόρο δωρεάς κ.λ.π.).

Με τις σκέψεις όθεν αυτές στο ερώτημά μας προσήκει θετική
απάντηση.

Αθήνα 4/4/1989

Δευτή

Ο Πάρεδρος Δ/εως Ο ΥΠΟΧΡΩΣ
Χρίστος Μαντζής ΔΗΜ. ΤΣΟΒΟΛΗΣ