

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Θεσσαλονίκη 14.7.93

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Προς

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ

κ.κ.συμβολαιογράφους περιφέρειας

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριθμ.πρωτ. 513,

Αγαπητοί συνάδελφοι,


Σας κοινοποιούμε το με αρ.πρωτ.1080(1)40/1417/0013/-  
ΠΟΛ.1107/89 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών, με το οποίο  
σας γνωρίζουμε ότι σε περιοχές όπου ισχύει το σύστημα αντι-  
κειμενικού προσδιορισμού για την ανταλλαγή ποσοστού οικοπέδου  
και την συνένωση τους με σκοπό την ανοικοδόμηση, οι εφορίες  
θα ζητούν Φύλλα Υπολογισμού Αξίας οικοπέδου (ένα για το κάθε  
οικόπεδο, και ένα για το ενιαίο οικόπεδο).

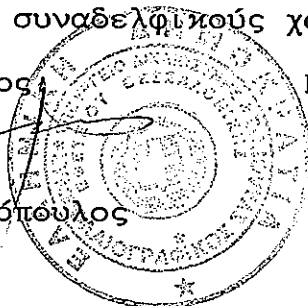
Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Η Γεν.Γραμματέας

  
Απ. Μαργαριτόπουλος

  
Σ. Μουρατίδου



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αθήνα

1989

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αριθμ. πρωτ. 1080(140/1417/0013/

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ 13η (ΦΟΡΟΛ. ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ)

ΠΟΛ. 1107

ΤΜΗΜΑ Β

ΠΡΟΣ: Αποδέκτες Πίνακα Διανομής

Ταχ. Δ/νση : Κ. Σερβίας 10

Πληροφορίες: Β. Κατζηαργυροπούλου

Τηλέφωνο : 32.34.574

ΘΕΜΑ: "Τρόπος εφαρμογής διατάξεων Ν.Δ. 987/71 περί συνένωσης οικοπέδων σε περιοχές όπου ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων".-

Παίρνοντας αφορμή από ερωτήματα που μας υποβλήθηκαν σχετικά με το θέμα που αναφέρεται στην περίληψη, σας γνωρίζουμε τα εξής

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν.Δ. 987/71 η σύμβαση συνένωσης οικοπέδων, με σκοπό την ανέγερση οικοδομής στο ενιαίο οικοπέδο, που θα προκύψει με την συνένωση, απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων του Ν. 1587/50, όπως αυτός ισχύει.

Περαιτέρω, από τις ίδιες διατάξεις ορίζεται ότι αν η αξία του αποκτώμενου από την συνένωση ποσοστού συνιδιοκτησίας στο ενιαίο οικοπέδο είναι μεγαλύτερη της αξίας του προς συνένωση οικοπέδου ή ποσοστού αυτού, για την επιπλέον διαφορά της αξίας οφείλεται φόρος μεταβίβασης.

2. Μετά την καθιέρωση του συστήματος του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων και με την εφαρμογή των συντελεστών αυξομείωσης που προβλέπει το σύστημα αυτό (συντελεστής γωνιαίου, κριτήριο βάθους κλπ) η αξία του ενιαίου οικοπέδου που προκύπτει μετά την συνένωση ενδέχεται να είναι

μεγαλύτερη του άθροίσματος της αξίας των οικοπέδων που προσφέρονται για συνένωση, με αποτέλεσμα η αξία του αποκωμένου από την συνένωση ποσοστού συνιδιοκτησίας επί του ενιαίου οικοπέδου να είναι μεγαλύτερη του προεναφερόμανου για συνένωση οικοπέδου ή ποσοστού αυτού.

Ως εκ τούτου τέθηκε το ερώτημα αν θα επιβάλλεται φόρος επί της πλασματικής ή έστω της πραγματικής υπεραξίας του νέου ενιαίου οικοπέδου και μάλιστα πολλές φορές σε βάρος όλων των συνιδιοκτητών αφού, όπως ορίζουν οι ανωτέρω διατάξεις, η αξία των αποκτομένων από την συνένωση ποσοστών συνιδιοκτησίας στο ενιαίο οικόπεδο είναι πράγματι μεγαλύτερη της αξίας των προς συνένωση οικοπέδων.

3. Με δεδομένο ότι βασική προϋπόθεση για την επιβολή του φόρου μεταβίβασης ακινήτων είναι η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου η εμπράγματος δικαιώματος προσώπου σε πρόσωπο και ότι παρά τη διατύπωση των ανωτέρω διατάξεων, όπως άλλωστε προκύπτει και από την αιτιολογική έκθεση, σκοπός αυτών είναι "η ενθάρρυνση της οικοδομικής δραστηριότητας με μείωση του κόστους και την αύξηση του ρυθμού ανέγερσης μεγάλων οικοδομών για την επίλυση του στεγαστικού προβλήματος" και από κανένα στοιχείο δεν προκύπτει ότι θεσμοθετούν την επιβολή πρόσθετου φόρου υπεραξίας, το οποίο θα ήταν αντίθετο με την σαφή πρόθεση του νομοθέτη να δημιουργήσει κίνητρα με την απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων για την συνένωση, διευκρινίζεται ότι, για την συνένωση οικοπέδων, για την οποία έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 1 του Ν.Δ.987/71, φόρος μεταβίβασης ακινήτων (ανταλλαγής) θα επιβάλλεται μόνο αν το ποσοστό συμμετοχής ενός εκάστου των ιδιοκτητών στο άθροισμα των αξιών των εισφερομένων οικοπέδων ή τμημάτων αυτών δεν είναι το αυτό με το ποσοστό συμμετοχής τους στην αξία του ενιαίου οικοπέδου που προκύπτει από την συνένωση. Για την κατανόηση τούτων έστω

ότι συνενώνονται δύο οικοπέδα, η αξία των οποίων σε εφαρμογή του αντικειμενικού συστήματος, είναι του Α' 800.000 δραχμές και του Β' 1.000.000 δραχμές, αντίστοιχα, δηλαδή το άθροισμα της αξίας των δύο αυτών οικοπέδων είναι 1.800.000 δραχμές.

Το ποσοστό συμμετοχής του Α' στο άθροισμα 1.800.000 δραχμές είναι  $800.000/1.800.000 = 4/9$  και του Β' είναι  $1.000.000/1.800.000 = 5/9$ .

Εστω ότι η αντικειμενική αξία του ενιαίου οικοπέδου που προσήλθε από την συνένωση είναι 2.000.000 δραχμές. Στη διαφορά των 200.000 δραχμών που προκύπτει δεν θα επιβληθεί φόρος μεταβίβασης και μάλιστα σε βάρος και των δύο συνιδιοκτητών, γιατί τότε επιβάλλεται φόρος υπεραξίας, πράγμα που δεν προβλέπεται από το νόμο, φόρος μεταβίβασης θα επιβληθεί μόνο αν το ποσοστό με το οποίο συμμετείχαν οι ιδιοκτήτες στο άθροισμα της αξίας των δύο προσφερομένων οικοπέδων για συνένωση (1.800.000) μεταβληθεί στην αξία του νέου ενιαίου οικοπέδου (2.000.000), δηλαδή παύσουν να μετέχουν στην αξία του νέου ενιαίου οικοπέδου στα ποσοστά 4/9 και 5/9 αντίστοιχα.

Ο Υπουργός

Αντ. Σαμαράς