

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Αριθμ. πρωτ. 583

Θεσσαλονίκη 9 Ιουλίου 1991

Προς

τους κ.κ. Συμβολαιογράφους περιφέρειας

Αγαπητοί συνάδελφοι,

Το κείμενο της παρακάτω γνωμοδότησης βρίσκεται στο Σύλλογο και όποιος συνάδελφος επιθυμεί μπορεί να έλθει εδώ και να το φωτοτυπήσει.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Απ. Μαργαριτόπουλος

Η Γεν. Γραμματέας

Σ. Μουρατίδου

ΘΕΜΑ Κοινοποίηση γνωμοδότησης του Ν.Σ.Κ.

Σας κοινοποιούμε συνημμένα την αριθ. 175/14-3-91 γνωμοδότηση της Ολομέλειας του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους η οποία έγινε αποδεκτή από τον Υπουργό των Οικονομικών ως προς τη γνώμη της πλειοψηφίας και παρακαλούμε για τη συμμόρφωσή σας με το περιεχόμενό της.

Με τη γνωμοδότηση αυτή έγινε δεκτό (γνώμη της πλειοψηφίας) ότι η μεταβίβαση του εξ αδιαιρέτου μεριδίου πρώτης κατοικίας από τον ένα σύζυγο προς τον εξ αδιαιρέτου συγκύριο άλλο σύζυγο πριν απο την πάροδο της πενταετίας και εφόσον διαρκεί ο γάμος, δεν αίρει την απαλλαγή, αφού και μετά τη μεταβίβαση εξακολουθεί να εκπληρώνεται ο σκοπός του νόμου δηλαδή η κάλυψη των βρεχαστικών αναγκών της οικογένειας.

Ακριβές αντίγραφο

Γ. Τημχ/ης της Γραμ/τείας

Με εντολή Υπουργού

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Γ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ

1. Αποδέκτες Πίνακα Α
2. Αποδέκτες Πίνακα ΣΤ
3. Αποδέκτες Πίνακα Ζ μόνο στα αρ. 1,2,3

ΕΣΣΥΓΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

1. Γραφείο κ. Υπουργού
2. Γραφείο κ. Γεν. Γραμματέα
3. Γραφείο κ. Γεν. Δ/ντού
4. Γραφείο Τύπου και Δημ. Σχέσεων
5. Γραφείο Επικοινωνίας και Πληροφόρησης Πολιτών
6. Δ/νση Νομοθ. Συντακτικού και Κωδικοποίησης

Συνεδριάσεις της 14 Μαρτίου 1991

I.- Δια του άρθρου 1 του ν.1078/1980 (βλ.τροποποιήσεις και

συμπληρώσεις δι' άρθρων 15 του ν.1473/1984 και 14 του ν.1591/1986), προβλέπεται η απαλλαγή εκ του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων της "εξ ολοκλήρου και κατ' πλήρη κυριότητα" αγοράς ακινήτου ως πρώτης κατοικίας, παρά φυσικού προσώπου εγγάμου ή αγάμου, υπό ωρισμένες περαιτέρω προϋποθέσεις (βλ. παραγρ. 1 και 14). Ως τοιαύτη απαλλασσομένη εκ του φόρου αγορά, ρητώς χαρακτηρίζεται εν τω νόμω και η παρ' αμφοτέρων των συζύγων αγορά κατ' πλήρη κυριότητα ολοκλήρου του ακινήτου (§ 1 εδ. β').

Δια της παραγρ. 7 της ως άνω διατάξεως ορίζεται:

"Επιφυλασσομένων των διατάξεων του δευτέρου εδαφίου της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου, η απαλλαγή παρέχεται υπό τον όρον ότι το ακίνητον θα παραμείνη εις την κυριότητα του αγοραστή επί μίαν τουλάχιστον πενταετίαν. Εν ή περιπτώσει ήθελε τούτο μεταβιβασθή ή συσταθή επί τούτου οιονδήποτε εμπράγματον δικαίωμα, πλην υποθήκης, προ της παρελεύσεως της πενταετίας, ο μεταβιβάζων ή ο συνιστών εμπράγματον δικαίωμα υποχρεούται, προ της μεταβιβάσεως ή της συστάσεως του εμπράγματος δικαιώματος, εις υποβολήν δηλώσεως και καταβολήν εφ' άπαξ του φόρου του αναλογούντος επί της αγοραίας αξίας κατ' τον χρόνον της νέας μεταβιβάσεως.....".

Επίσης, πρέπει να μνημονευθούν δύο περαιτέρω ρυθμίσεις, χωρίς τούτο να σημαίνει ότι αύται οδηγούν εις λύσιν του προκείμενου προβλήματος: α) εν παραγράφω 6 της αυτής ως άνω διατάξεως ορίζεται ότι: "Αι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν έχουν εφαρμογήν επί συμβάσεων μεταβιβάσεως ακινήτων εξ επαχθούς αιτίας μεταξύ συγγενών εξ αίματος ή αγχιστείας μέχρι και του δευτέρου βαθμού" και β) εν τω τελευταίω εδαφίω της πρώτης παραγράφου της αυτής διατάξεως (βλ. άρθρον 15 § 5 του ν.1473/84) ορίζεται ότι: "Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και στην περίπτωση που ο αγοραστής είναι κύριος εξ αδιαιρέτου ποσοστού οι-

14 του ν. 1591/86) είναι σαφές ως προς το χρονικόν διάστημα εντός του οποίου από της απαλλαγείσης εκ του φ.μ.α. αγοράς της πρώτης κατοικίας δεν επιτρέπεται η πώλησις του αγορασθέντος ακινήτου άνευ αναδρομικής ανατροπής της απαλλαγής εκ του ως άνω φόρου, εν τούτοις ως προς την βούλησιν του νομοθέτου ειδικώς δια την περίπτωσιν εις την οποίαν αναφέρεται το ερώτημα, η διάταξις

χρήζει λογικής ερμηνείας. Επειδή δε εις την περίπτωσιν του ερωτήματος ο σκοπός, χάριν του οποίου παρεσχέθη η εκ του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων απαλλαγή των δύο εξ αδιαιρέτου αγορασάντων πρώτην κατοικίαν συζύγων, η στέγασις, δηλονότι, της οικογενείας αυτών, πραγματούται, άνευ οιασδήποτε αλλοιπώσεως, είτε παραμείνουν αμφότεροι οι σύζυγοι συγκύριοι εξ αδιαιρέτου, ως αρχήθεν, είτε μεταβιβάση ο εις το μερίδιόν του επί του αγορασθέντος ακινήτου εις τον έτερον, επί πλέον δε, η παρασχεθείσα κατά την αγοράν της πρώτης κατοικίας φορολογική απαλλαγή θα παρείχετο ταύτοσήμως και άν έτι την πρώτην ταύτην κατοικίαν ηγόραζεν ο εις μόνον των συζύγων, αι προϋποθέσεις και ο σκοπός της φορολογικής ταύτης απαλλαγής καλύπτονται πλήρως υπό της ως άνω διατάξεως, έστω και αν παραβιασθή αύτη ως προς τον χρόνον εντός του οποίου η μεταβίβασις του αγορασθέντος μεριδίου υπό του ενός των συζύγων εις τον έτερον θα ήτο άνευ κυρώσεων.

Υπό τα δεδομένα ταύτα, δεν καταλείπεται αμφιβολία ότι βούλησις του νομοθέτου ήτο όπως η τοιαύτη εντός της πενταετίας μεταβίβασις του μεριδίου του επί της πρώτης κατοικίας υπό του ενός των συζύγων προς τον έτερον εξ αδιαιρέτου συγκύριον, μη συνεπαγάγη την κύρωσιν, την οποίαν εις οιανδήποτε άλλην περίπτωσιν η παραβίασις της πενταετίας θα συνεπήγετο. Η τοιαύτη βούλησις του νομοθέτου τεκμαίρεται, όχι μόνον ως εκ της κοινότητος των από της ως άνω απόψεως επιδιώξεων των συζύγων, αλλά και εκ της όλης ειδικής

κίας, διαμερίσματος ή οικοπέδου και αγοράζει τσπουπόλοιπο ποσοστό, ώστε να γίνει κύριος ολοκλήρου του ακινήτου".

II.- Το ερώτημα αφορά εις περίπτωσιν κατά την οποίαν οι σύζυγοι Α και Β ηγόρασαν οριζόντιον ιδιοκτησίαν εξ αδιαιρέτου, τυχόντες απαλλαγής εκ του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων, λόγω κτήσεως δια του τρόπου αυτού πρώτης κατοικίας, βάσει των ως άνω διατάξεων και προ της συμπληρώσεως πέντε ετών από της τοιαύτης αγοράς, ο Α μετεβίβασεν εις τον Β το εξ αδιαιρέτου μερίδιόν του. Εντεύθεν ανέκυψεν το ερώτημα άν η περίπτωσις ρυθμίζεται δια της ως άνω διατάξεως του άρθρου 1 § 7 του ν.1078/1980 και επομένως αν ο Α απώλεσεν αναδρομικώς την απαλλαγήν, ής ούτος έτυχεν κατά την αγοράν του μεριδίου τούτου και πρέπει να καταβάλη τον προσήκοντα φόρον και δη "επί της αγοραίας αξίας κατά τον χρόνον της νέας μεταβιβάσεως".

III.- Κατ'αρχήν καθίσταται σαφές ότι το ερώτημα _____ δεν αναφέρεται εις το θέμα άν ο αγοράζων σύζυγος Β το μερίδιον του ετέρου συζύγου Α, απολαύη ή όχι εις την συγκεκριμένην περίπτωσιν και υπό το ειδικόν πραγματικόν αυτής, απαλλαγής εκ του φ.μ.α. δια την αγοράν ταύτην, β) εις το θέμα της τύχης, από της απόψεως φορολογικής μεταχειρίσεως, της νέας αυτής μεταβιβάσεως εξ επαχθούς αιτίας μεταξύ των συζύγων.

IV.- Κατά την συζήτησιν διετυπώθησαν αι ακόλουθοι γνώμαι:

Α Κατά την πλειοψηφήσασαν γνώμην (των Γ.Σγουρίτσα, Σ.Κωσταροπούλου, Ε.Σαρακηνού, Α.Παπαντωνοπούλου, Α.Παπίδα, Μ.Βεκρή, Ε.Κορουγένη, Α.Κομισσοπούλου, Δ.Ράπτη, Α.Βουδούρη, Γ.Πατρινέλη, Γ.Παπασωτηρίου, Α.Σοφού, Θ.Αμπλιανίτη, ήτοι ψήφοι 14, μεθ'ών συνετάχθησαν και οι Πάρεδροι Χ.Τσεκούρας, Ε.Βολάνης, Κ.Μπακάλης): Καίτοι η γραμματική διατύπωσις της ως άνω διατάξεως του άρθρου 1 § 7 του ν.1078/1980, ως ισχύει (βλ.άρθρα 15 του ν.1473/84 και

σχέσεως των συζύγων, αποτελούντων ουχί σύγγενείς, αλλά, κατ'ουσίαν έν πρόσωπον, ώστε η ταύτιςις αυτών προς ετέρας περιπτώσεις να μη γίνεται ανεκτή υπό της περί δικαίου συνειδήσεως εις την περίπτωσην του ερωτήματος.

Κατά την γνώμην, επομένως, αυτήν, η προσήκουσα απάντησις εις το ερώτημα είναι αρνητική.

(B) Κατ'άλλην γνώμην (των Δ. Παπανικολάου, Β. Ρεντζεπέρη, Α. Χρυσανθακοπούλου, Δ. Διαμαντοπούλου, Δ. Παπαπετροπούλου, Κ. Παπακώστα, Π. Καμαρινέα, Β. Παπαχρήστου, ήτοι ψήφοι 8, μεθ'ών συνετάχθη και ο πάρεδρος Κ. Βολτής): Η γραμματική διατύπωσις της διατάξεως του άρθρου 187 του ν. 1078/1980, ως ε ισχύει, δεν καταλείπει ουδεμίαν αμφιβολίαν, τόσοσώστε η κατά λογικήν ερμηνείαν βούλησις του νομοθέτου, να προβάλλη κατάδηλος.

Επειδή δε περαιτέρω, η διάταξις εντάσσεται εις το όλον πλέγμα του άρθρου 1 περί απαλλαγών εκ του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων κατά την απόκτησιν πρώτης κατοικίας, οιαδήποτε σκέψις, άγουσα εις τον περιορισμόν του πεδίου εφαρμογής αυτής, τυγχάνει ανεπίτρεπτος, κατά τας διεπούσας την ερμηνείαν των φορολογικών διατάξεων αρχάς. Η αδιάστικτος δε διατύπωσις της διατάξεως, αναμφιβόλως δεν αφήνει περιθώρια διαφυγής εξ αυτής ουδεμιάς περίπτωσης, μηδ' αυτής του ερωτήματος, οσονδήποτε και άν η παρ'ενότων εξ αδιαιρέτου συζύγων προς τον έτερόν τούτων μεταβίβασις του μεριδίου του επί της πρώτης κατοικίας των, δεν θα επηρέαζε την πραγμάτωσιν του σκοπού, χάριν του οποίου παρεσχέθη η κατά την αγοράν της πρώτης ταύτης κατοικίας φορολογική ως άνω απαλλγή. Τούτο δε διότι ο νόμος δεν θέτει ως προϋπόθεσιν των κυρώσεων, εις περίπτωσην μεταβιβάσεως υπό του ενός των συζύγων του μεριδίου του εντός της πρώτης πενταετίας, την δυσχέρειαν πραγ-

ματώσεως του σκοπού της τοιαύτης φορολογικής απαλλαγής ή την
ματαίωσιν αυτού. Όταν ο νόμος και ιδία ο φορολογικός δεν θέ-
τει θετικώς ή αρνητικώς τοιούτους όρους ή προϋποθέσεις δια
την εφαρμογήν του, (θα ήτο) η προσθήκη αυτών, όχι μόνον θα
ήτο αστήρικτος, αλλά και θα καθίστα αναζητητέαν την ήδη γνω-
στήν βούλησιν του νομοθέτου, μετά περαιτέρω αποτελέσματος,
την δημιουργίαν ρήγματος εις τον νόμον, τοιούτου ώστε η δι' αυ-
τού διαφυγή ποικίλλων περιπτώσεων, μη ηθελημένων υπό του νο-
μοθέτου, να είναι πλέον ευχερεστάτη. Το αποτέλεσμα δε τούτο καθί-
σταται έτι πλέον αποκρουστέον, αν ληφθή υπόψιν ότι η Διοίκησης
αποκρούουσα τοιαύτην ερμηνείαν, ήδη έχει απορρίψει δις αιτήματα
άλλων συζύγων ανάλογα προς εκείνο των εις ους αναφέρεται το προ-
κείμενον ερώτημα συζύγων. Επομένως κατά την γνώμην αυτήν εις
το ερώτημα προσήκει καταφατική απάντησις.

Εξαιρετικόν
και υπό 24/4/91

V.- Όθεν, η απάντησις εις το ως άνω διατυπούμενον ερώτη-
μα είναι κατά πλειοψηφίαν, αρνητική.

Εξεωρήθη
Εν Αθήναις τη 26-3-1991
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ Π/Σ.Κ.

τ.σ. (Υπογραφή)

Γεώργιος Σγουρίτσας

Ο Νομικός Σύμβουλος του Κράτους

τ.σ. (Υπογραφή)

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ Δ. ΔΙΑΜΑΝΤΟΠΟΥΛΟΣ

Δεκτή ως προς την άποψη

της πλειοψηφίας

Αθήνα 30 Απριλίου 1991

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΙΩΑΝΝΗΣ ΠΑΛΛΙΟΚΡΑΣΣΑΣ