

Θεσσαλονίκη 9 Αυγούστου 1984

Αριθ. πρωτ. 636

Π ρ ό ς

Τούς κ. κ. Συμβολαιογράφους περιφέρειας μας

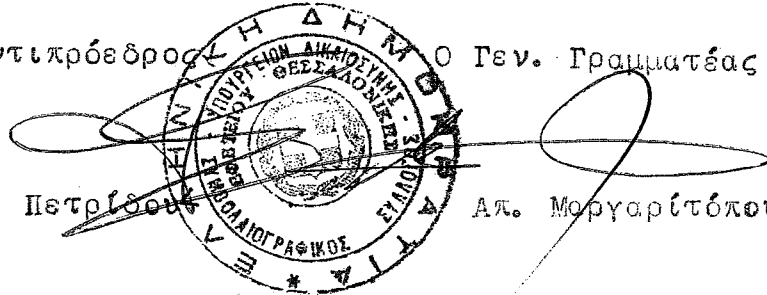
Σας κοινοποιούμε την με αριθ. 6146/Γν.634/4.7.1984 γνωμοδότηση της Νομικής Δ/σης του Υπουργείου Οικονομικών με την οποία γίνεται δεκτό πως σε περίπτωση εξόδου από την κοινωνία ενός κοινωνού (συγκυρίου) με ανάληψη αυτοσίας της μερίδας του και συνέχιση αυτής μεταξύ των λοιπών συγκυρίων, δεν δημιουργείται μερικότερη κατ την έννοια του νόμου κοινωνία και συνεπώς δεν οφείλεται φόρος διανομής για τα μερίδια των κοινωνών (συγκυρίων) που παραμένουν σ' αυτήν, αλλά φόρος οφείλεται μόνο από τον εξερχόμενο της κοινωνίας που υπολογίζεται στην αξία του εξερχομένου μεριδίου του, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Αντιπρόεδρος Κ. Η. Δ. Η. Μ. Ο Γεν. Γραμματέας

Πην. Πετρίδου

Απ. Μοργαρίτόπουλος



ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ

Αθήνα 4-7-1984  
Αριθ.Πρωτ. 6146/Γν.634  
Προς το  
Υπουργείο Οικονομικών  
Δ/ση Φορολογίας Κεφαλαίου  
Τμήμα Β'  
Ενταύθα

Αριθμ.ερωτήματος: Σ 2457/38/2-7-1984

Περίληψη ερωτήματος: Εάν εις την περίπτωσιν εξόδου κοινωνού (συγκυρίου) ακινήτου εκ της κοινωνίας δια της αυτοσύου αναλήψεως του μεριδίου του οφείλεται φόρος Μεταβιβάσεως Ακινήτων και δια τα παραμένοντα εις την κοινωνίαν μερίδια των λοιπών κοινωνών κατ'εφαρμογήν των διατάξεων του άρθρ.9 παρ.1 ν.1326/1983.

Ι. Κατ'άρθρον 1 παρ.1 του ν.1587/50 "Εφ'εκάστης εξ επαχθοῦς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών", κατά δε την παράγραφον 3 του αυτού άρθρου "Εν τη εννοία του όρου μεταβίβασις, δια την εφαρμογήν του παρόντος νόμου είναι: α)..... ζ) η διανομή ακινήτων κλπ μεταξύ των συγκυρίων των". Περαιτέρω κατά το άρθρον 4 παρ.ΙΑ του αυτού ως άνω νόμου "Ο φόρος μεταβιβάσεως επί της αξίας του ακινήτου ή πραγματικού επί του ακινήτου δικαιώματος ορίζεται:

Α) Επί αυτοσύου διανομής ακινήτων μεταξύ συγκυρίων, βάσει των συντελεστώ της περιπτώσεως Γ'της παρούσης παραγράφου, μειούμενος εις το τέταρτον. Εάν κατά την διανομήν...", ενώ κατ'άρθρ.2 παρ.5 του ν.3104/1954 "η αληθής έννοια των διατάξεων του εδαφίου Α της παραγρ.1 του άρθρ.4 του Νόμου 1587/50 είναι ότι, επί αυτοσύου διανομής ακινήτων, εις τον υπό της εν λόγω διατάξεως προβλεπόμενον φόρον υπόκεινται μόνον τα ατομικώς εξερχόμενα της κοινωνίας μερίδια. Εάν δια της διανομής δημιουργούνται πλείονες μερικώτεροι κοινωνίαι, δεν οφείλεται φόρος μεταβιβάσεως δια τα απαρτίζοντα τας κοινωνίας τούτας μερίδια.

Στο τέλος της δευτέρας περιόδου του κεφαλαίου Α της παραγράφου 1 του άρθρου 4 του Α.Ν.1521/1950(ΦΕΚ 245) προσθέτεται περίοδος που έχει ως εξής "Οι διατάξεις αυτές εφαρμόζονται ανάλογα κατά την περίπτωσιν δημιουργίας περισσότερων της μίας μερικώτερων κοινωνιών, για τα μερίδια που απαρτίζουν τις κοινωνίες αυτές. Σε περαιτέρω αυτούσια διανομή των ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων της μερικώτερης κοινωνίας, από το φόρο, που αναλογεί στην νέα αυτή διανομή επιπίπτει ο φόρος που καταβλήθηκε κατά τη δημιουργία

της μερικότερης κοινωνίας".

II. Εις την επί της διατάξεως του άρθρ.9 παρ.1 ν.1326/1983 εισηγητικήν έκθεσιν εκτίθεται ότι η δια της παρ.5 του άρθρ.1 Ν.3104/54 αυθεντική ερμηνεία του κεφ.Α' της περ.1 του άρθρ.4 Α.Ν.1521/1950 (κυρωθέντος δια του ν.1587/50),ωδήγησε σε καταστρατήγηση της διατάξεως. Τούτο επετυγχάνετο με την δημιουργία μερισσοτέρων κοινωνιών,όπως π.χ.όταν δύο εξ αδελφών συγγύριοι,κατά ποσοστόν 50% καθένας,δύο ακινήτων συνολικής αξίας 5.000.000 δρχ. αν διανείμουν την περιουσία αυτή σε δύο ισάξια μερίδια θα καταβάλλουν φόρο διανομής καθένας για την αξία των 2.500.000 δρχ. Για να αποφύγουν την καταβολή του φόρου αυτού οι δύο συγγύριοι εδωρίζαν στις συζύγους τους 1% στην καθεμία και των δύο ακινήτων,το οποίο και απαλλάσσεται του φόρου δωρεάς. Στην συνέχεια διένειμαν την ακίνητη περιουσία τους δημιουργώντας δύο μερισσοτέρες κοινωνίες καθεμία με ποσοστό 49% και 1% και δεν κατέβαλαν φόρο διανομής. Ακολούθως,εδωρίζε η δωρεοδόχος στον αρχικό δωρητή το 1%,που απαλλάσσεται του φόρου δωρεάς και έτσι ο αρχικός δωρητής απέκτα ολόκληρο διακεκριμένο τμήμα της ακίνητης περιουσίας, χωρίς να καταβάλη κανένα φόρο διανομής.

Ήδη,με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρ.9 του παρόντος,για να προστατευθούν τα συμφέροντα του Δημοσίου από την ακολουθουμένη σχεδόν συστηματική φοροαποφυγή ορίζεται ότι κατά την περίπτωση της δημιουργίας μερισσοτέρων της μιάς μερισσοτέρων κοινωνιών,οφείλεται φόρος διανομής δια τα μερίδια που απαρτίζουν τις κοινωνίες αυτές.

Προς το σκοπό αποφυγής διπλής φορολογίας ορίζεται στην ίδια διάταξη, πως από το φόρο,που θα προκύψει κατά τη διανομή μεταξύ των συγγυρίων της μερισσοτέρας κοινωνίας,αφαιρείται ο φόρος που είχε καταβληθεί κατά τη δημιουργία της μερισσοτέρας κοινωνίας.

III. Α) Από τη διάταξη του άρθρ.9 παρ.1 ν.1326/1953 και την επί της διατάξεως αυτής ως άνω εισηγητικήν έκθεσιν σαφώς προκύπτει ότι η διάταξις αυτή εφαρμόζεται στην περίπτωση κατά την οποία δια της διανομής ακινήτων δημιουργούνται περισσοτέρες της μιάς μερισσοτέρες κοινωνίες, ότε και οφείλεται φόρος διανομής,δια τα μερίδια που απαρτίζουν τις κοινωνίες αυτές, με συντελεστήν τον εις τον νόμον οριζόμενον.

2) Η έννοια της κοινωνίας δίδεται από τον Α.Κ.(άρθρ.785) "Εάν δικαίωμα ανήκει εις πλείονες από κοινού,εφόσον εν τω νόμω δε ορίζεται άλλο τι, υφίσταται μεταξύ αυτών κοινωνία κατ'ιδανικά μέρη.

Το δικαίωμα του κοινωνού (μερίδα) είναι: α) αυτοτελές και ως εκ τούτου δύναται να μεταβιβασθή ανεξαρτήτως από το δικαίωμα επί του όλου κοινού αντικειμένου (Α.Κ.793 εδαφ.1); β) εκφράζεται δια μαθηματικού κλάσματος,

το οποίο ο νόμος αποδίδει δια του όρου ιδανικόν μέρος, γ) καταλαμβάνει ουχί συγκεκριμένα τμήματα-πράγματα του κοινού αντικειμένου, αλλά ολόκληρο το κοινόν αντικείμενον (Φίλιος εις Ερμ.Α.Κ.785,9,10,4).

3) Μερικότερες κοινωνίες δημιουργούνται όταν: α) δια διανομής η αρχική κοινωνία διασπάται εις πλείονες μερικότερες στις οποίες μετέχουν οι αρχικοί κοινωνοί, κατά διάφορα ποσοστά (π.χ. 4 εξ αδιαιρέτου συγκύριοι κατά ίσα μέρη (ήτοι 25% ή 1/4 τετραρόφου οικοδομής, μετά σύστασιν οροφοιτησίας, διανέμουν και λαμβάνουν οι δύο τον Α και Β όροφον (κατά 50% ή 1/2) και οι άλλοι δύο τον Γ και Δ (και 50% ή 1/2 έκαστος) ή β) όταν το εξ αδιαιρέτου δικαίωμα των συγκυρίων κατανέμεται περαιτέρω διατίθεται εν μέρει με οιαδήποτε πράξη διαθέσεως εκποιήσεως αυτού προς τρίτον, επακολουθεί δε διάσπαση της κοινωνίας αυτής εις πλείονες μερικότερες με διανομή, ως εις το παράδειγμα της εισηγητικής εκθέσεως (βλ. Γν. Ν.Δ.Υπ.Οικ.642/83).

4) Η έξοδος κοινωνού εκ της κοινωνίας, δεν έχει ως συνέπειαν την δημιουργίαν μιάς έστω ή περισσοτέρων της μιας, μερισμάτων της αρχικής κοινωνιών, αλλ'εξακολουθεί υφισταμένη η αρχική κοινωνία μεταξύ των λοιπών παραμενόντων εις την κοινωνίαν κοινωνών, αλλοιουμένη κατά τα στοιχεία αυτής (αντικείμενον-αριθμός κοινωνών-ποσοστόν ιδανικής τούτων μερίδος).

Συνεπώς, εις περίπτωσιν εξόδου κοινωνού (συγκυρίου) επί της επί ακινήτου υφισταμένης κοινωνίας δια της αναλήψεως αυτουσίου της μερίδος του και της συνεχίσεως της κοινωνίας μεταξύ των λοιπών κοινωνών (συγκυρίων) του ακινήτου αυτού, δεν συντρέχει η άνω απαιτούμενη κατά τας διατάξεις της παρ.1 του άρθρ.9 δια την εφαρμογήν αυτών δημιουργία περισσοτέρων της μιας κοινωνιών εκ της εξόδου του αυτουσίου την μερίδα του λαμβάνοντος εξερχομένου της κοινωνίας κοινωνού, εφόσον ουδεμία τοιαύτη μεριστώρα εκ του λόγου τούτου κοινωνία δημιουργείται και δεν οφείλεται φόρος επί των μεριδίων των συνεχιζόντων την κοινωνίαν κοινωνών κατά τας διατάξεις τούτας μη δυναμένας να έχουν εφαρμογήν εις την περίπτωσιν αυτήν.

Εν όφει τούτων έχομεν την γνώμην ότι επί του εν αρχή τιθεμένου ερωτήματος αρμόζει αρνητική απάντησις.

Συνεπώς εις την αναφερομένην εις το εν προκειμένω ερώτημα περίπτωσιν του Οδυσσέως Σκαρπίδη κατά την οποίαν ούτος εξέρχεται της επί πολυρόφου οικοδομής μεθ'ετέρων κοινωνών υφισταμένης κοινωνίας δια της αναλήψεως αυτουσίου της μερίδος του, (ενός διαμερίσματος) συνεχιζομένης της κοινωνίας επί των λοιπών διαμερισμάτων της πολυκατοικίας αυτής μεταξύ των

λοιπών κοινωνιών, εις φόρον μεταβιβάσεως ακινήτων υποβάλλεται μόνον το ατομικώς εξερχόμενον της κοινωνίας μερίδιον τούτου κατά τα οριζόμενα υπό της παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 3104/54.

Ο Πρόεδρος Διοικήσεως

Τ.Σ.

(Υπογραφή)

Χρ. Τσειούρας

Δεκτή

19-7-1984

Ο ΑΝΑΠΛ. ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΔΗΜ. ΤΣΟΒΟΛΑΣ