

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Αριστοτέλους 22, 54623
τηλ.221-127, 270-968

Θεσσαλονίκη 16.10.96
Αριθμ.πρωτ.639

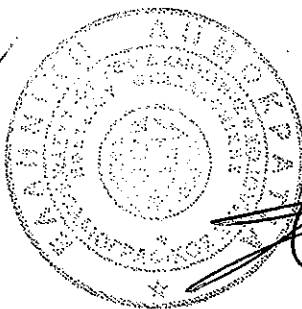
Ε Γ Κ Υ Κ Λ Ι Ο Σ
ΠΡΟΣ
ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ

Σας κοινοποιούμε το με αρ.πρωτ.Ν.1419/18 ΠΟΛ.330/27.11.87
έγγραφο Υπουργείου Οικονομικών, σχετικά με τη γνωμοδότηση της
Νομικής Διεύθυνσης του Υπουργείου, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Ι.Κωτούλας



Ο Γεν.Γραμματέας

Ι.Τσάνης

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ 3η (ΟΦΡ. ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ)
ΤΜΗΜΑ Β'

~~Αθήνα 27 Νοέμβρη 1987~~
Αριθ. Πρωτ.: Ν.1419/13
ΠΟΛ.530

ΠΡΟΣ: Αποδέκτες ως Π.Δ.

Ταχ. Δ/υση : Κ. Σερβίας 19
Πληροφορίες: Θ. Τυγκαράκη
Τηλέφωνο : 32.54.574

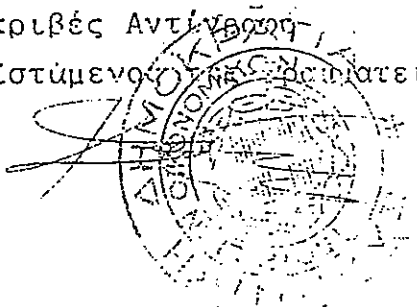
Χατζημηνιάκη

ΘΕΜΑ: Κοινοποίηση γνωμοδότησης:-

Σας κοινοποιούμε την αριθ. 474/87 γνωμοδότηση της Κομικής Διεύθυνσης του Υπουργείου, η οποία έγινε δεκτή από τον Υπουργό Οικονομικών και παρακαλούμε για τη συμμόρφωση με το περιεχόμενό της.

Σημειώνεται πως με τη γνωμοδότηση αυτή έγινε δεκτό ότι στην περίπτωση που οι συγκύριοι οικοπέδου που έτυχαν απαλλαγής για τη συνένωση των οικοπέδων, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.δ.987/71, δεν ανενείρουν οι ίδιοι την οικοδομή στο ενιαίο οικόπεδο που προέκυψε από τη συνένωση μέσα στην τριετία ή πενταετία, κατά περίπτωση, αλλά το μεταβιβάσουν σε τρίτο πρόσωπο, το οποίο θα αποπερατώσει την οικοδομή στην πύε πάνω προθεσμία, σφείλουν φόρο μεταβίβασης ακινήτων (συνένωσης), που υπολογίζεται σύμφωνα με όσα ορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 1 του ν.δ. 987/71.-

Ακριβές Αντίγραφο
Ο Προϊστάμενος Γραφείου Διαχείρισης



///

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ
Γ. ΤΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Αθήνα 31.5.1987
Αριθ. Πρωτ. 3344/Γν:474
Αριθ. Γνωμ.

Προς το
Υπουργείο Οικονομικών
Δ/νση Δη/Φορ. Κεφαλαίου
Τμήμα Β'

Ενταύθα

Αριθ. Πρωτ. ερωτήματος: Ν.684/9/8.4.1987 Υπουργείου Οικονομικών, Δ/νσεως Δης (Φορ. Κεφαλαίου), Τμήματος Β'.

Περίληψη ερωτήματος: "Αν η σύμβαση συνενώσεως οικοπέδων με σκοπό την ανέγερση οικοδομής επί του ενιαίου οικοπέδου που προκύπτει από την συνένωση απαλλάσσεται από το φόρο μεταβιβάσεως ακινήτων, στην περίπτωση που η οικοδομή δεν ανεγερθεί από τους κατά την συνένωση συγκυρίους τούτου αλλά από τρίτο πρόσωπο στο οποίο θα μεταβιβασθεί το οικόπεδο τούτο απ'αυτούς, και το οποίο θα πραγματοποιήσει την ανέγερση της οικοδομής μέσα σε μία τριετία από τη συνένωση των οικοπέδων".

1. Από τις διατάξεις των παρ.1 και 2 του άρθρου 1 του Ν. Δ/τος 987 της 3-9/7.1971 (ΦΕΚ Α' 193) "Περί απαλλαγής εκ του φόρου μεταβιβάσεως της επί σκοπό οικοδομήσεως συνενώσεως οικοπέδων" ορίζεται ότι: "1. Η σύμβασις περί συνενώσεως οικοπέδων επί σκοπό ανέγερσεως οικοδομής επί του εκ ταύτης προκύπτοντος ενιαίου οικοπέδου, απαλλάσσεται του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων του επιβαλλομένου υπό των διατάξεων του Ν.1587/59 "Περί κυρώσεως, τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του υπ'αριθ. 1521/1950Α Νόμου περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων ως ούτος ισχύει.

Εάν όμως η αξία του αποκτιμένου εκ της συνενώσεως ποσοστού συνιδιοκτησίας επί του ενιαίου οικοπέδου είναι μεγαλύτερα της αξίας του προσφερομένου προς συνένωσιν οικοπέδου ή ποσοστού τούτου, δια την επί πλέον τούτων διαφοράν της αξίας, οφείλεται φόρος μεταβίβασεως.

Η απαλλαγή παρέχεται υπό του αρμοδίου Οικονομικού Εφόρου επί τη δήλωσει των μελλόντων να συμβληθούν συνιδιοκτητών, περί ανεγέρσεως οικοδομής επί του κοινού οικοπέδου.

2. Εάν εντός τριών ετών από της καταρτίσεως του συμβολαίου συνενώσεως δεν ήθελε ανεγερθή και αποπερατωθή πλήρως οικοδομή, εξαντλούσα τουλάχιστον τα 70% του δια την περιοχὴν προκύπτοντος, κατά τας πολεοδομικὰς διατάξεις, συντελεστού δεμῆσεως, τούτων αρμοδίως διαπιστωμένων, οι εκ της συνενώσεως του οικοπέδου συγκυριοι, υποχρεούνται, όπως υποβάλωσι νέαν δήλωσιν

εντός μηνός από της παρόδου της τριετίας, εις τον αρμόδιον οικονομικόν Έφορον και καταβάλουν τον αναλογούντα φόρον μεταβιβάσεως. Εν τη περίπτωση ταύτη υπολογίζεται επί του βάσει της δηλώσεως προκύπτοντος φόρου και πρόσθετος φόρος εκ ποσοστού 1%.

Επί ανεγέρσεως οικοδομής κατά το σύστημα της ελευθέρως δομήσεως από της καταρτίσεως του συμβολαίου συνενώσεως των οικοπέδων μέχρι της κατά τ' ανωτέρω αποπερατώσεως χρόνος ορίζεται εις 5 έτη".

II. Εκ των προπαρατιθεμένων διατάξεων, ιδιαίτερα δε από το τελευταίο εδάφιο της παρ. 1 του αρ. 1 ΝΑ "τούτου 987/1971, που ορίζει ότι η προβλεπόμενη από τη διάταξη αυτή απαλλαγή από τον φόρο Μεταβιβάσεως Ακινήτων, της συμβάσεως συνενώσεως οικοπέδων προς το σκοπό ανεγέρσεως οικοδομής επί του προκύπτοντος εκ της συμβάσεως αυτής ενιαίου οικοπέδου, "παρέχεται υπό του αρμοδίου Οικονομικού Έφορου επίτη δηλώσει των μελλόντων να συμβληθούν συνιδιοκτητών, περί ανεγέρσεως οικοδομής επί του κοινού οικοπέδου" σαφώς και αβιάστως προκύπτει ότι η ως άνω σύμβαση απαλλάσσεται του φόρου μεταβιβάσεως εφόσον οι εις αυτήν συμβαλλόμενοι ανενείρουν αυτοί οι ίδιοι (είτε δαπάναις των είτε κατά το σύστημα της αντιπαροχής) εντός της κατά περίπτωση στην παρ. 2 του αυτού άρθρου οριζόμενης προθεσμίας, οικοδομή επί του εκ της συνενώσεως των οικοπέδων της προκύψαντος ενιαίου οικοπέδου και όχι όταν η οικοδομή αυτή ανενερθή εντός έστω των προθεσμιών της παρ. 2 του άρθρου τούτου από τρίτο πρόσωπο προς το οποίο θα μεταβιβασθή το εκ της συνενώσεως των οικοπέδων των προκύψαν ακίνητο (οικόπεδο). Σκοπός των ως άνω διατάξεων ως εφ' αυτών σαφώς συνάγεται είναι η διευκόλυνση των συνενουμένων οικοπέδων, να συνενώσουν τα οικόπεδα των δια της απαλλαγής των εκ του οφειλομένου δια την συνένωση των οικοπέδων Ο.Μ.Α, προκειμένου να ανενείρουν αυτοί τούτοι οικοδομή επί του εκ της συνενώσεως των οικοπέδων των προκύπτοντος κοινού ενιαίου οικοπέδου, και όχι προκειμένου να μεταβιβάσουν περαιτέρω το εκ της συνενώσεως προκύψαν οικόπεδο σε τρίτο πρόσωπο για να ανενείρη αυτο οικοδομή οπότε απαλείφεται ο υπό του νόμου επιδιωκόμενος κατά τα άνω σκοπός, μεθοδεύεται δε και η καταστρατήνηση των περί Ο.Μ.Α. διατάξεων, εφόσον υπό την εκδοχήν αυτήν ο τρίτος θα διέσπυγε του οφειλομένου Ο.Μ.Α. δια την υπ' αυτού αγορά ενός εκάστου των προς συνένωσιν οικοπέδων προκειμένου να ανενείρη οικοδομή επί του προκύπτοντος δια της αγοράς ενός εκάστου τούτων ενιαίου κατά πλήρες και αποκλειστικό δικαίωμα κυριότητος ανήκοντος εις αυτόν οικοπέδου.

Συνεπώς στην περίπτωση που οι συγκύριοι οικοπέδου που έτυχον απαλλαγής δια την συνένωση των οικοπέδων των κατ' εφαρμογή των προπαρατιθεμένων διατάξεων, δεν ανενείρουν εντός της κατά τις διατάξεις αυτές τριετίας ή πεν-

ταετίας κατά περιπτώσιν αυτοί οι ίδιοι οικοδομήν επί του εκ της συνενώσεως των οικοπέδων των προκύψαντος οικοπέδου πληρούσα τους όρους της παρ. 2 του άρθρου 1 του προκειμένου Ν. Α/τος, αλλά μεταβιβάσουν το οικοπέδο αυτό εις τρίτον, οφείλουν Φ.Π.Α. για την συνένωση των οικοπέδων των, επιβαλλόμενο και υπολογιζόμενο κατά τα ειδικότερα από την παρ. 2 του άρθρου 1 του Ν.Α. τούτου οριζόμενα έστω και αν ο τρίτος αναγείρη οικοδομή που πληροί τις προϋποθέσεις της παρ. 2 του άρθρου τούτου εντός των υπό της διατάξεως αυτής οριζομένων προθεσμιών.

Εν όψει τούτων στο άνω τιθέμενο ερώτημα αρμόζει κατά τη γνώμη μου αρνητική απάντηση.-

Ο ΠΑΡΕΔΡΟΣ Δ/ΣΕΩΣ

Τ.Σ. Χρ. Τσεκούρας

Δεκτή

Αθήνα 5 Νοεμβρίου 1987

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

Δ. ΤΣΟΓΟΛΑΣ