

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣ/ΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 9 Αυγούστου 1984

8

Αριθ. πρωτ. 640

←-----

Π ρ ό ς

Τοὺς κ.κ. Συμβολαιογράφους περιφέρειας μας

Σας κοινοποιούμε την με αριθ. πρωτ. 5718/Γν. 626/18.6.84 γνωμοδότηση της Νομικής Δ/νσης του Υπουργείου Οικονομικών που αφορά την περίπτωση αγοράς εξ αδιαιρέτου από συζύγους ακινήτου που βρίσκεται στις διοικητικές περιφέρειες των νομών Αττικής και Θεσ/νίκης από τους οποίους ο ένας δεν φέρει την δημοσιευπαλληλική ιδιότητα θα πρέπει για να χορηγηθεί σ' αυτόν απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης να έχει την προϋπόθεση της διετούς διαμονής πριν από την εφαρμογή του νόμου στους νομούς αυτούς γιατί η εξαιρετική διάταξη της Κ. 1249/13/πολ. 28/10.2.84 υπουργική απόφαση αφορά μόνο το πρόσωπο του δημοσίου υπαλλήλου, για να λάβετε γνώση.

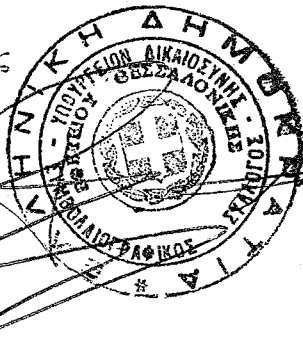
Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Αντιπρόεδρος

Ο Γεν. Γραμματέας

Πημ. Πετρίδου

Απ. Μαργαριτόπουλος



ΡΥ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Αθήναι 18-6-1984

Αριθμ. Πρωτ. 5718/Γν. 626

Πρός

Υπουργείον Οικονομικών

Δ/νση 2η/Τμ. Β'

Εγγραύθα

Απαντώντας εις το υπ' αριθμ. Κ. 4493/54/1984 έγγραφόν σας, με το οποίον θέτετε το ερώτημα εάν, δια την απαλλαγήν εκ του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτου προς απόκτησιν πρώτης κατοικίας, όταν το ακίνητον ευρίσκεται εις τους νομούς Αττικής και Θεσσαλονίκης και αγοράζεται από κοινού υπό δημοσίου υπέλληλου και της μη δημοσίου υπέλληλου συζύγου του, πρέπει η τελευταία να έχη στην προϋπόθεση της παρ. 3 εδ. γ' του άρθρου 1 του ν. 1078/80, έστω και αν ο σύζυγός της υπάγεται εις την εξαίρεση εκ της προϋποθέσεως αυτής που προβλέπεται δια της μη κυρωθείσης ακόμη υπ' αριθμ. Κ. 1249/13/Πολ. 28/10-2-1984 αποφάσεως του Υπουργού Οικονομικών, σας γνωρίζομεν ότι:

I. Δια του άρθρου 1 παρ. 1 εδ. β' και 3 εδ. γ' του ν. 1078/80 ορίζεται ότι η δια του άρθρου αυτού προβλεπομένη απαλλαγή εκ του φόρου μεταβιβάσεως προς απόκτηση οικίας ή διαμερίσματος ή οικοπέδου, υπό τας ειδικωτέρας διακρίσεις του νόμου, παρέχεται και όταν το ακίνητον αγοράζεται υπ' ανμοτέρων των συζύγων κατά πλήρη κυριότητα, εάν δε το ακίνητον ευρίσκεται εντός της διοικητικής περιφερείας των νομών Αττικής και Θεσσαλονίκης και η αγορά του πραγματοποιείται εντός πενταετίας από της ισχύος της διατάξεως αυτής, δηλαδή μέχρι 14-7-1985, ως προϋπόθεση της απαλλαγής ορίζεται και η μόνιμος διαμονή του αγοραστή εντός της ως άνω περιφερείας του ακινήτου επί δύο τουλάχιστον έτη προ της ενάρξεως ισχύος των διατάξεων αυτών, ήτοι τουλάχιστον από 14-7-1978. Περαιτέρω δίδεται ότι δια της ως άνω αποφάσεως (Κ. 1249/13/Πολ. 28/10-2-1984) του Υπουργού Οικονομικών, μελλούσης να κυρωθῇ δια νόμου, παρέχεται κατ' εξαίρεση η ως άνω απαλλαγή εις τον δημόσιον υπέλληλον, έστω και αν δεν διέμενε δύο έτη προ της 14-7-1980 εντός των ως άνω δύο διοικητικών περιφερειών, αρκει η αγορά να γίνεται μετά την 1-1-1984.

II. Εκ των διατάξεων τούτων και ιδίως εκ της παρεχούσης την απαλλαγήν εκ του φόρου μεταβιβάσεως και όταν την αγοράν του ακινήτου πραγματοποιούν από κοινού οι σύζυγοι, προκύπτει ότι ο νομοθέτης διευκολύνων την κατά τον τρόπον τούτον ενδεχομένως εις ωρισμένως περιπτώσεις

αναπόφευκτον, απόκτηση του ακινήτου, ηθέλησε προφανώς την απαλλαγή δι' αμφοτέρους τους συζύγους και βέβαια εφ' όσον όλοι οι εις την απαλλαγήν άγούσαι έλλαί προϋποθέσεις του νόμου (πλήν της "εξ ολοκλήρου και κατέ πλήρη κυριότητα" αγοράς ακινήτου υπό ωρισμένου φυσικού προσώπου, όπως προβλέπει η παρ. 1 εδ. α' της ως άνω διατάξεως του ν. 1078/80) συντρέχουν εις τα πρόσωπα εκάτερου των αγοραστών συζύγων. Δεν νοείται επί τουτού διάφορη ερμηνεία.

Το αυτό όμως πνεύμα του νομοθέτου διέπει και την διάταξη της παρ. 3 του αυτού ως άνω άρθρου, τόσον κατέ το εδάφιον β', το οποίον αφορά ειδικώς αγοραστήν δημόσιον υπάλληλον (ή και αγοραστής συζύγους δημοσίους υπαλλήλους), όσον και το εδάφιον γ' αυτής, το οποίον αφορά τας προϋποθέσεις απαλλαγής επί αγοράς ακινήτου κειμένου εντός των διοικητικών περιφερειών των νομών Αττικής και Θεσσαλονίκης υπό οποιουδήποτε αγοραστή, δηλαδή και δημοσίου υπαλλήλου και συζύγων δημοσίων υπαλλήλων, ως προς τους οποίους πάντοτε η θέληση του νομοθέτου είναι να συντρέχουν όλοι οι προϋποθέσεις εις το πρόσωπον εκάστου τούτων, ως εάν ηγόραζον ολοκλήρον το ακίνητον έκαστος, πλήν όπως ελέχθη, αυτής της τελευταίας.

Επομένως, ορίσας ο Υπουργός Οικονομικών δια της ως άνω αποφάσεώς του (ανισχύρου βέβαια σήμερα μέχρι κυρώσεως της δια νόμου ενδεδρομικής), ότι οι δημόσιοι υπάλληλοι δεν υπόκεινται εις την προϋπόθεσιν της διατεούς μονίμου διαμονής εντός των περιφερειών Αττικής και Θεσ/νίκης, αναμφιβόλως εννοούσε εφ' ενός ότι εξακολουθεί να ισχύη επί συζύγων ότι οι μνημονευθείσαι διατάξεις επιτάσσουν αφέτερου ότι η διά αυτής εισαγομένη εξαίρεση εκ της ως άνω διατάξεως του εδ. γ' της παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 1078/80, κατέ τον χρόνον μονίμου διαμονής εντός των ως άνω δύο διοικητικών περιφερειών ως προϋποθέσεως παροχής της απαλλαγής εφορέ εις μόνον τον αγοραστήν ο οποίος έχει την ιδιότητα του δημοσίου υπαλλήλου, ενώ αν η αγορά γίνεται υπό συζύγων εκ των οποίων ο ένας είναι δημόσιος υπάλληλος, ενώ ο άλλος δεν είναι, ως προς τον τελευταίον τούτον αναμφιβόλως ισχύει η παρ. 3 εδ. γ' ως έχει, δηλαδή αυτός πρέπει να διέμενε μονίμως κατέ την ως άνω διατίαν εντός των ως άνω περιφερειών.

Πρέπει επομένως να παρατηρηθεί ότι η ορθόδοξη ερμηνεία της ως άνω υπουργικής αποφάσεως έχει εις το ότι αυτή ισχύει κατ' ουσίαν μόνον δια την αγοράν υπό μόνου δημοσίου υπαλλήλου ολοκλήρου του ακινή-

του και όχι από κοινού μετά της συζύγου του μη δημοσίου υπαλλήλου, διότι ως προς την τελευταίαν αυτήν δεν μπορεί να εφαρμοσθή η δια της αποφάσεως εισαγομένη εξαίρεση, δοθέντος ότι η υπ'αυτής αγορά γινομένη τυχόν μετά μεν την 1-1-1984, όπως προβλέπεται η δυνατότης δια τον δημόσιον υπάλληλον σύζυγόν της, προ όμως της 14-7-1985, οποσδήποτε δεν απολαύει επαλλαγής και έτσι ουσιαστικώς δεν εφαρμόζεται ως άνω γενική διάταξη του νόμου περί επαλλαγής αμφοτέρων των συζύγων όταν αγοράζουν από κοινού κίνητρον (τουλάχιστον μέχρι 14-7-1985), μέχρι της οποίας χρονολογίας βύσει της ως άνω εξαιρετικής υπουργικής αποφάσεως, επαλλαγής απολαύει μόνον ο δημόσιος υπάλληλος σύζυγος.

III. Όθεν εις το ερώτημά σας η απάντηση είναι ότι επί αγοράς υπ' αμφοτέρων των συζύγων κινήτρον, κειμένου εντός των διοικητικών περιφερειών των νομών Αττικής και Θεσ/νίκης, εάν ο ένας εξ αυτών δεν φέρει την ιδιότητα του δημοσίου υπαλλήλου, δια την επαλλαγὴν του υπ' αυτού αγοραζομένου μεριδίου (κατὰ τας λοιπὰς προϋποθέσεις του νόμου) θα εφαρμοσθῆ αμινῶς η διάταξη του άρθρου 1 παρ. 3 εδ. γ' του ν. 1078/80 και όχι η εξαιρετική και μόνον το πρόσωπον του δημοσίου υπαλλήλου εφορώσα υπ' αριθμ. Κ. 1249/13/πολ/28/10-2-1984 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.

Δεκτὴ
Αθήνα 18 Ιουλίου 1984
Ο Αναπλ. Υπουργός

ΔΗΜ. ΤΣΟΒΟΛΑΣ

Ο Νομικός Σύμβουλος Διοικήσεως
Τ.Σ
(υπογραφή)
Δημ. Δ. Διγμαντόπουλος