

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Θεσσαλονίκη 29.8.94

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Αριθμ. πρωτ. 670

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριστοτέλους 22, 54623

τηλ.221-127, 270-968

Ε Γ Κ Υ Κ Λ Ι Ο Σ

ΠΡΟΣ

ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ

Με την κοινοποιούμενη υπ' αριθμ.3344/Γν.474/3.5.87 γνωμοδότηση Νομικής Διεύθυνσης Υπουργείου Οικονομικών, γίνεται δεκτό, ότι η συνένωση ομόρων οικοπέδων δι' ανταλλαγής ιδανικών μεριδίων απαλλάσσεται του φόρου μεταβιβάσεως (συνενώσεως) κατά τις διατάξεις άρθρ.1, Ν.Δ/τος 987/3-9/7-10-1971, εάν εντός τριετίας από της καταρτίσεως του συμβολαίου ανεγερθή επί του ενιαίου οικοπέδου, οικοδομή, από τους ίδιους τους συνενώσαντες, είτε δαπάνες των, είτε κατά το σύστημα της αντιπαροχής, ενώ οφείλεται φόρος συνενώσεως, εάν μεταβιβαστεί σε τρίτον, το συνενωθέν οικοπέδο, ακόμα και αν ο τρίτος ανοικοδομήσει, μέσα στη τριετία.

Παρατηρήθηκε, ότι στο θέμα, δεν υπάρχει κοινή γραμμή, λόγω και της ασάφειας του νόμου, μεταξύ των συναδέλφων και όταν εζητείτο, η συνένωση οικοπέδων, η παραχώρηση προς ανοικοδόμηση στον εργολάβο και οι διαιρετοί χώροι των οικοπεδούχων να περιέλθουν τελικά στα τέκνα των, άλλοτε προηγείτο η συνένωση και ακολουθούσε η μεταβίβαση ποσοστών του ενιαίου λόγω γονιμής στα τέκνα και άλλοτε υπεγράφετο πρώτα η γονιμική των υπό συνένωση οικοπέδων προς τα τέκνα και μετά η συνένωση.

Ηδη οι αρμόδιες ΔΟΥ, σε εφαρμογή της εν λόγω γνωμοδότησης, ερευνούν για να επιβάλλουν φόρο συνενώσεως, στις περιπτώσεις εκείνες που υπεγράφησαν συνενώσεις πρώτα και στη συνέχεια μετεβιβάστη, με γονιμική το ποσοστό εκάστου συγκυρίου στο ενιαίο.

Κατόπιν τούτων, ανακύπτει υποχρέωσή μας, ως συμβούλων των συμβαλλομένων, για πλήρη ενημέρωση στο θέμα, έτσι ώστε εφεξής να προηγείται η μεταβίβαση των υπό συνένωση οικοπέδων στα τέκνα, λόγω γονιμικής παροχής και έπειτα να καταρτίζεται η συνένωση, εφόσον βέβαια τα τέκνα δεν είναι ανήλικα και δεν χρειάζεται άδεια δικαστηρίου.

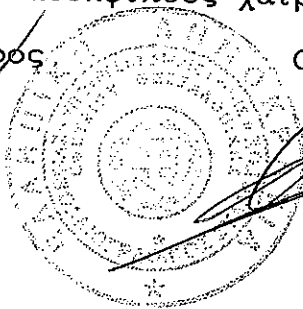
Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Αντιπρόεδρος

Ο Γεν. Γραμματέας

Ι.Κωτούλας

Ι.Τσάνης



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

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

Προς το  
Υπουργείο Οικονομικών  
Δ/ση 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 3-9/7.12.1971 (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. 1521/1956Α 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, οθείλεται φόρος μεταβιβάσεως.

Η απαλλαγή παρέχεται υπό του αρμοδίου Οικονομικού Εφόρου επί τη δήλωσει των μελλόντων να συμβληθούν συνιδιοκτητών, περί ανέγερσεως 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 περιλήξην προκύπτοντος, κατά τας πολεοδομικάς διατάξεις, συντελεστού δομήσεως, τούτων αρμοδίως διαπιστωμένων, οι εκ της συνενώσεως του οικοπέδου συγκύριοι, 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<sup>του</sup> 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 ανενεργή εντός έστω των προθεσμιών της παρ. 2 του άρθρου τούτου από τρίτο πρόσωπο προς το οποίο θα μεταβι-  
βασθή το εκ της συνενώσεως των οικοπέδων των προκύψαν ακίνητο (οικόπεδο). Σκοπός των ως άνω διατάξεων ως εξ 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 ματαιούται 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 διέφευγε του οφειλομένου Ο.Μ.Α. δια την υπ' αυτού αγορά ενός εκάστου των προς συνένωσιν οικοπέδων προκειμένου ν' 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 σιγκόριοι 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-

ταξίας κατά περιπτώσιν αυτοί οι ίδιοι οικοδομήν επί του εκ της συνενώ-  
σεως των οικοπέδων των προκύψαντος οικοπέδου πληρούσα τους όρους της  
παρ. 2 του άρθρου 1 του προκειμένου Ν. Α/τος, αλλά μεταβιβάσουν το οικό-  
πεδο αυτό εις τρίτον, οφείλουν Ο.Π.Α. για την συνένωση των οικοπέδων των,  
επιβαλλόμενο και υπολογιζόμενο κατά τα ειδικότερα από την παρ. 2 του άρ-  
θρου 1 του Ν.Α. τούτου οριζόμενα έστω και αν ο τρίτος αναγειρήσῃ 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. ΤΣΟΡΟΛΑΣ