

1  
Θεσσαλονίκη 7 Οκτωβρίου 1991

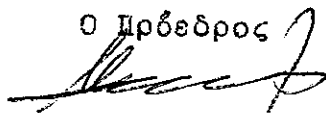
Αριθ. πρωτ. 789  
-----

Π ρ ό ς


Τοῦς κ. κ. Συμβολαιογράφους περιφέρειας μας

Σας κοινοποιούμε το με αριθ. πρωτ. 1051257/541/Β0013 πολ. 1196/6.9.1991 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών με θέμα " Συντελεστής φόρου μεταβίβασης σε περίπτωση αναγκαστικής προσκύρωσης ακινήτου όταν παρακάμπτεται η διαδικασία του δικαστικού καθορισμού της αποζημίωσης" για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος  
  
Απ. Μαργαριτόπουλος



Η Γεν. Γραμματέας  
  
Σ. Μουρατίδου

Με αφορμή ερωτήματα που μας υποβάλλονται

παραπάνω θέμα, σας γνωρίζουμε τα εξής:

1. Με την αριθμ. Κ. 2279/31/27.3.91 (ΠΟΛ 112) εγκύκλιό μας, σας γνωρίσαμε ότι δεν οφείλεται φόρος μεταβίβασης στις περιπτώσεις που οι παρόδιοι ιδιοκτήτες καταβάλλουν αποζημίωση στους ιδιοκτήτες των ακινήτων που ρυμοτομούνται ή απαλλοτριώνονται για τη διάνοιξη οδών.
2. Περαιτέρω, στις περιπτώσεις αναγκαστικής προσκύρωσης μη αρτίου οικοπέδου σε άλλο γειτονικό, η καταβολή της αποζημίωσης, με την οποία συντελείται η μεταβίβαση της κυριότητας του προσκυρούμενου ακινήτου, υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων, που υπολογίζεται στο 1/2 εκείνου που προκύπτει με τον ακέραιο συντελεστή που ισχύει, κατά περίπτωση, καθόσον η αναγκαστική αφαίρεση ιδιοκτησίας ή τμήματος αυτής από ιδιόκτητο ακίνητο και προσκύρωση αυτού, με καταβολή αποζημίωσης, σε κάποιο γειτονικό οικόπεδο για να αποτελέσει με αυτό ενιαίο οικόπεδο, αποτελεί αναγκαστική απαλλοτρίωση για δημόσια ωφέλεια (Υπ. Οικον. Κ. 13071/1951-Γνωμοδότηση Ν.Σ.Κ 354/1951)
2. Επειδή η νόμιμη διαδικασία του καθορισμού της αποζημίωσης και της κατάθεσης αυτής υπέρ του ιδιοκτήτη της απαλλοτριούμενης έκτασης είναι χρονοβόρα, οι συμβαλλόμενοι (παρόδιοι και δικαιούχοι αποζημίωσης) δύνασταν να παρακάμψουν τη διαδικασία του δικαστικού καθορισμού της αποζημίωσης αυτής και να την καθορίσουν ελεύθερα μεταξύ τους προβαίνοντας σε αναγκαστική μεταβίβαση (σύνταξη αγοραπωλητηρίου συμβολαίου).

Στην περίπτωση αυτή ο συντελεστής του φ.μ.α είναι πάλι το 1/2 του ακεραίου που ισχύει κατά περίπτωση, καθόσον δεν αλλοιώνεται ο αναγκαστικός χαρακτήρας της μεταβίβασης αυτής, έστω και αν δεν τηρείται η διαδικασία του δικαστικού καθορισμού της αποζημίωσης, αλλά η μεταξύ των μερών συμφωνία.

Συνεπώς, στην προκειμένη περίπτωση, ο φ.μ.α υπολογίζεται με συντελεστή 1/2 συνεπεία της αναγκαστικής προσκύρωσης έστω και αν ο προσδιορισμός της τιμής μονάδος γίνεται συμφωνία των μερών και όχι από το δικαστήριο.

3. Τέλος σας γνωρίζουμε, ότι στις περιπτώσεις αναγκαστικών προσκυρώσεων για την επιβολή του φόρου, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται :

α) Το ποσό της αποζημίωσης που καθορίζει το δικαστήριο, όταν τηρείται η διαδικασία του δικαστικού καθορισμού της αποζημίωσης ανεξάρτητα αν το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα ή σε περιοχή που ισχύει το σύστημα των συγκριτικών στοιχείων.

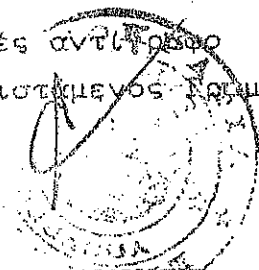
β) η αντικειμενική αξία, όταν το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα και αν παρακάμπτεται κατά τα άνω η διαδικασία του δικαστικού προσδιορισμού ή η αξία που προκύπτει με τα συγκριτικά στοιχεία όταν το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα εκτός/έαν, στην περίπτωση αυτή η συμφωνηθείσα αυτή αξία είναι μεγαλύτερη της αντικειμενικής που προκύπτει.

Ακριβές αντίγραφο

Με Ε.Υ

Ο Προϊστάμενος Γραμματείας

Ο Προϊστάμενος της Δ/νσης



ΠΙΝΑΚΑΣ ΚΙΛΙΑΝΟΜΗΣ

Γ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΝΟΜΑΡΧΙΕ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

ΟΛΕΣ ΤΙΣ ΔΟΥ