



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριστοτέλους 22, 546 23
τηλ.221-127, 270-968
fax.263-139

Θεσσαλονίκη 14-12-2000
Αριθ.πρωτ.812

**ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ
ΠΡΟΣ
ΟΛΑ ΤΑ ΜΕΛΗ ΤΟΥ ΣΥΛΛΟΓΟΥ**

Σας κοινοποιούμε το με αρ.πρωτ.1101490/451/Β0013/ΠΟΛ.1267/21-11-2000 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών, με θέμα: Εφαρμογή διατάξεων άρθρ.64 ν.2637/98 κατά την αγορά αγροτικών εκτάσεων- κοινοποίηση της παρ.1 του άρθρου 2 ν.2732/1999, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Γεν. Γραμματέας

Γ. Χρυσάλα-Μπλίσση



Ο Πρόεδρος

Ε. Σαφής



Αριθ. Πρωτ.	819
	4 / 12 / 2000

1
b2 y 2000

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝ.Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
ΤΜΗΜΑ Β'

Αθήνα 8 Νοεμβρίου 2000
Αρ.Πρωτ.1101490/451/Β0013
ΠΟΛ. 1267

ΠΡΟΣ: Αποδέκτες ως Π.Δ.

Ταχ. Δ/ση :Κ.Σερβίας 10
Ταχ.Κώδικας:101 84 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες: ΑΝΤ.ΚΑΤΣΟΥΛΑΣ
Τηλέφωνο : 3375232

Δ.ε.
S-Ia-200

ΘΕΜΑ: «Εφαρμογή διατάξεων αρθ.64 ν.2637/98 κατά την αγορά αγροτικών εκτάσεων - κοινοποίηση της παρ.1 του άρθρου 2 ν.2732/1999».

Με αφορμή ερωτήματα που υποβλήθηκαν στην Υπηρεσία μας ως προς την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 64 του ν.2637/1998 (ΦΕΚ 200 Α'), σας παρέχουμε τις ακόλουθες οδηγίες για την ορθή και ενιαία εφαρμογή τους.

Επίσης σας κοινοποιούμε τη διάταξη της παρ.1 του άρθρου 2 του ν.2732/1999 (ΦΕΚ 154 Α') σύμφωνα με την οποία, για τον υπολογισμό της ηλικίας των νέων αγροτών ως ημερομηνία γεννήσεως λαμβάνεται υπόψη η 31 Δεκεμβρίου του έτους γεννήσεως.

1. Με τις διατάξεις του ν.2520/1997 θεσπίστηκαν μεταξύ άλλων φορολογικές απαλλαγές για τους νέους αγρότες ηλικίας μέχρι 40 ετών, ενώ διατηρήθηκαν παράλληλα οι υφιστάμενες ήδη απαλλαγές του ν.634/77.
2. Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.634/1977, ορίζεται ότι «συμβάσεις αγοράς ή ανταλλαγής κυριότητας γεωργικών ή κτηνοτροφικών εκτάσεων, μαζί με τις εγκαταστάσεις τους, που εξυπηρετούν αποκλειστικά την εκμετάλλευσή τους, εφόσον η κατά στρέμμα αγοραία αξία τους δεν υπερβαίνει το ένα εκατομμύριο (1.000.000) δραχμές, απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων για το μέχρι πεντακόσιες χιλιάδες (500.000) δραχμές τμήμα της κατά στρέμμα αγοραίας αξίας τους και μέχρι εμβαδόν σαράντα (40) στρεμμάτων συνολικά για κάθε αγοραστή, είτε οι συμβάσεις γίνονται με μία είτε με περισσότερες

συμβολαιογραφικές πράξεις. Η απαλλαγή παρέχεται εφόσον ο δικαιούχος δεν έχει γεωργική ή κτηνοτροφική έκταση μεγαλύτερη από 100 στρέμματα.

3. Περαιτέρω με τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν.2520/1997, ορίζεται ότι «σε συμβάσεις αγοράς ή ανταλλαγής κυριότητας γεωργικών και κτηνοτροφικών εκτάσεων, μαζί με τις εγκαταστάσεις τους, που εξυπηρετούν αποκλειστικά την εκμετάλλευσή τους, απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων ποσό που ισούται με το εβδομήντα πέντε τοις εκατό (75%) της ανά στρέμμα αξίας μεταβιβαζόμενης έκτασης και μέχρι εκατό (100) στρέμματα και για εκατόν πενήντα εκατομμύρια (150.000.000) δραχμές κατά ανώτατο όριο για κάθε αγοραστή, είτε οι συμβάσεις γίνονται με μία είτε με περισσότερες συμβολαιογραφικές πράξεις, υπό την προϋπόθεση ότι η μεταβίβαση γίνεται σε νέο κατά κύρια απασχόληση αγρότη ηλικίας μέχρι σαράντα (40 ετών)».

4. Με τις διατάξεις του άρθρου 64 ν.2637/98 ορίζεται ότι «κατά την αγορά αγροτικών εκτάσεων κατά πλήρη κυριότητα η κατ' επικαρπία από φυσικά πρόσωπα αγρότες για αγροτική χρήση ή νομικά πρόσωπα κατά κύρια απασχόληση αγρότες, όπως η έννοια ορίζεται με απόφαση του Υπουργού Γεωργίας, εφόσον αυτά έχουν σαν στόχο τη διαχείριση κοινής αγροτικής εκμετάλλευσης, μειώνεται ο ισχύων συντελεστής φόρου μεταβίβασης ακινήτων στο ήμισυ.

Η μείωση του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται μετά τη συμπλήρωση του ανωτάτου ορίου, είτε των απαλλασσομένων στρεμμάτων είτε της απαλλασσόμενης αξίας, όπως προβλέπεται από την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του ν.634/1977 όπως ισχύει».

5. Από τα ανωτέρω προκύπτει ότι κατά τη χορήγηση γεωργικών απαλλαγών γίνεται διάκριση μεταξύ παλαιών και νέων (μέχρι 40 ετών) αγροτών.

Έτσι στην περίπτωση αγοράς, με τις διατάξεις του ν.634/1977 «απαραίτητη προϋπόθεση για τη χορήγηση απαλλαγής είναι η ανά στρέμμα αξία της αγροτικής έκτασης να μην υπερβαίνει το 1.000.000 δραχμές και ο φορολογούμενος αγρότης να μην έχει στην κυριότητά του γεωργική ή κτηνοτροφική έκταση μεγαλύτερη των 100 στρεμμάτων, ενώ στην περίπτωση αγοράς με τις διατάξεις του ν.2520/1997 η στρεμματική αξία της γεωργικής έκτασης δεν επηρεάζει τη χορήγηση της απαλλαγής. Όσον αφορά το ανώτατο απαλλασσόμενο όριο, στην πρώτη περίπτωση είναι τα 40 στρέμματα και στη δεύτερη τα 100 στρέμματα ή τα 150.000.000 δραχμές, με εξαίρεση τις περιπτώσεις αγοράς όμορων εκτάσεων όπου το ανώτατο απαλλασσόμενο όριο αυξάνεται στα 80 και 120 στρέμματα αντίστοιχα.

6. Εξάλλου, για την εφαρμογή των διατάξεων του ν.2637/98 πρέπει ο φορολογούμενος να έχει εξαντλήσει το ανώτατο απαλλασσόμενο όριο που είναι τα σαράντα στρέμματα στην περίπτωση αγοράς με τις διατάξεις του ν.634/77 και τα 150.000.000 δρχ. ή τα 100 στρέμματα στην περίπτωση αγοράς με τις διατάξεις του ν.2520/1997.

Προς κατανόηση των ανωτέρω παρατίθενται τα ακόλουθα παραδείγματα:

A. Αγρότης ηλικίας 50 ετών αγοράζει γεωργική έκταση 50 στρεμμάτων συνολικής αξίας 40.000.000 δρχ.

Άρα η κατά στρέμμα αξία είναι 800.000 δρχ.

Για το ποσό μέχρι 500.000 δρχ. ανά στρέμμα και μέχρι 40 στρέμματα θα χορηγηθεί απαλλαγή και για την επιπλέον έκταση θα τύχουν εφαρμογής οι διατάξεις του ν.2637/98.

Έτσι : $40 \times 500.000 = 20.000.000$ απαλλασσόμενα

$40 \times 300.000 = 12.000.000 \times 11\% = 1.320.000$ δρχ.

10 στρέμματα \times 800.000 δρχ. = 8.000.000 δρχ. \times 11% = 880.000 δρχ. \times 2 = 440.000 δρχ.
Σύνολο 1.320.000 δρχ. + 440.000 δρχ. = 2.200.000 δρχ. πλέον 3% υπέρ δήμων και κοινοτήτων.

Σε περίπτωση που στο ανωτέρω παράδειγμα η κατά στρέμμα αξία ήταν λ.χ. 1.300.000 δρχ. δε θα χορηγηθεί καμμία απαλλαγή και ο καταβληθείς φόρος θα έχει ως εξής:

50 στρέμματα \times 1.300.000 δρχ. = 65.000.000 δρχ.

4.000.000 δρχ. \times 9% = 360.000 δρχ.

51.000.000 δρχ. \times 11% = 5.610.000 δρχ.

360.000 δρχ. + 5.610.000 δρχ. = 5.970.000 δρχ. πλέον 3% φόρος υπέρ δήμων και κοινοτήτων.

B. Αγρότης ηλικίας 50 ετών αγοράζει 30 στρέμματα γεωργικής έκτασης συνολικής αξίας 24.000.000 δρχ.

Για την αγορά αυτή θα καταβληθεί φόρος ως εξής:

30 στρέμματα \times 500.000 = 15.000.000 δρχ. για τα οποία θα χορηγηθεί απαλλαγή
24.000.000 δρχ. - 15.000.000 δρχ. = 9.000.000 δρχ. \times 11% = 990.000 δρχ. πλέον 3% φόρος υπέρ δήμων και κοινοτήτων.

Στην περίπτωση αυτή δε θα τύχουν εφαρμογής οι διατάξεις του ν.2637/1998 διότι δεν έχει εξαντληθεί το όριο των 40 στρεμμάτων.

Αν στο ανωτέρω παράδειγμα ο συγκεκριμένος αγρότης έχει ήδη στην κυριότητά του αγροτική έκταση μεγαλύτερη των 100 στρεμμάτων δεν θα τύχει καμμιάς απαλλαγής.

Γ. Αγρότης ηλικίας 35 ετών αγοράζει 80 στρέμματα γεωργικής έκτασης συνολικής αξίας 160.000.000 δρχ.

Για την αγορά αυτή θα καταβληθεί φόρος ως εξής:
2.000.000 δρχ. στρεμματική αξία X 75% X 80 στρέμματα = 120.000.000 δρχ. για τα οποία θα χορηγηθεί απαλλαγή.
160.000.000 δρχ. - 120.000.000 δρχ. = 40.000.000 δρχ. X 11% = 4.400.000 δρχ. πλέον 3% φόρος υπέρ δήμων και κοινοτήτων

Δ. Αγρότης 35 ετών αγοράζει 80 στρέμματα γεωργικής έκτασης συνολικής αξίας 240.000.000 δρχ.

Για την αγορά αυτή θα καταβληθεί φόρος ως εξής:
3.000.000 δρχ. (στρεμματική αξία) X 75% X 80 στρέμματα = 180.000.000 δρχ.
Επειδή το 75% της συνολικής αξίας υπερβαίνει τα 150.000.000 δρχ. θα απαλλαγεί για το ποσό αυτό και για το υπόλοιπο θα καταβληθεί φόρος μεταβίβασης.
Έτσι: 240.000.000 δρχ. - 150.000.000 δρχ. = 90.000.000 δρχ. X 11% = 9.900.000 δρχ. πλέον 3% φόρος υπέρ δήμων και κοινοτήτων.

Ε. Αγρότης ηλικίας 30 ετών αγοράζει 120 στρέμματα γεωργικής έκτασης συνολικής αξίας 120.000.000 δρχ.

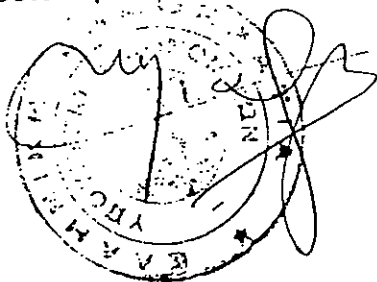
Για την αγορά αυτή θα καταβληθεί φόρος ως εξής:
120 στρέμματα X 1.000.000 δρχ. (αξία ανά στρέμμα) = 120.000.000 δρχ.
Επειδή η συνολική έκταση της αγοραζόμενης έκτασης υπερβαίνει τα 100 στρέμματα που θέτει ο ν.2520/97, θα τύχει απαλλαγής για το 75% της αξίας των 100 στρεμμάτων και για τα πλέον των εκατό, 20 στρέμματα, θα τύχουν εφαρμογής οι διατάξεις του ν.2637/98.

Έτσι:
100 στρέμματα X 1.000.000 δρχ. = 100.000.000 δρχ. X 75% = 75.000.000 δρχ. (απαλασσύμενη αξία)
120.000.000 δρχ. - 75.000.000 δρχ. = 45.000.000 δρχ. X 11% = 4.950.000 δρχ.
20 στρέμματα X 1.000.000 δρχ. = 20.000.000 X 11% = 2.200.000 δρχ. : 2 = 1.100.000 δρχ.

Άρα θα καταβληθεί φόρος ως εξής: 4.950.000 δρχ. + 1.100.000 δρχ. = 6.050.000 δρχ. πλέον 3% φόρος υπέρ δήμων και κοινοτήτων.

Ακριβές Αντίγραφο

☞ Προϊσταμένη της Γραμματείας



Ο Προϊστάμενος της Δ/νσης
ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΔΑΝΗΣ