

Θεσσαλονίκη 30 Αυγούστου 1989

Π ρ ο ς

Αριθμ. πρωτ. 874

Τους κ.κ. Συμβολαιογράφους περιφέρειας μας

Σας κοινοποιούμε το με αριθμ. πρωτ. 1049048/1803/24.7.89 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών που αφορά την υπ' αριθμ. 277/89 γνωμοδότηση της Νομικής Διεύθυνσης του παραπάνω Υπουργείου, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Απ. Μαργαριτόπουλος



Η Γεν. Γραμματέας

Βαρ. Γλαΐα

Πληροφορίες: Ε. ΛΙΑΠΗ

Τηλέφωνο : 32.34.574

ΠΡΟΣ: Αποδέκτες ως Π.Δ.

ΘΕΜΑ: Κοινοποίηση γνωμοδότησης Νομικής Δ/σης Υπουργείου.

Σας κοινοποιούμε την με αριθ. 277/89 γνωμοδότηση της Νομικής μας Δ/σης, που έγινε αποδεκτή από τον κ. Υπουργό των Οικονομικών, με την οποία έγινε δεκτό ότι αν σε εκτέλεση προσυμφώνου καταρτιστεί οριστικό μεταβιβαστικό της κυριότητας ακινήτου συμβόλαιο με πρόσωπο που δεν αναφέρεται στο προσύμφωνο, αλλά νομιμοποιείται συνεπεία νεότερου ή νεότερων προσυμφώνων μία, μόνο πλασματική μεταβίβαση γίνεται κατά την έννοια των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 2 του α.ν. 1521/1950, ανεξάρτητα της αιτίας ή του λόγου που το τρίτο τούτο πρόσωπο τελικά υποδεικνύεται με το μεταγενέστερο προσύμφωνο ως αγοραστής.

Παρακαλούμε τη γνωμοδότηση αυτή να έχετε υπόψη σας κατά την αντιμετώπιση συναφών θεμάτων.

Ακριβές αντίγραφο

Ο Προϊστάμενος της Γραμματείας

Ο Διευθυντής

Γ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΔΟΧΗ

Δ/ση 13η - Τμήμα Β' (30)

Αριθ. Γνω.

Γνωμοδότηση Πρ. Γραμματέως

Αθήνα 7 Απριλίου 1989

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ

Αριθ. Πρωτ. 2102

Αριθ. Γνωμ. 277

Προς το
Υπουργείο Οικονομικών

Δ/νση 13η

Τμήμα Β'

Συντάξεις

Αριθ. Πρωτ. ερωτήματος: 1007498/130/0013/7 -3-1989 Υπουργείου
Οικονομικών, Δ/νσεως 13ης, Τμήματος Β'.

Περλήψη ερωτήματος: Εάν κατ'εφαρμογή της παρ.2 του άρθρ.2
α.ν. 1521/1950 σε περίπτωση αναλήψεως της υποχρέωσης μεταβιβά-
σεως ακινήτου δια διαδοχικών προσυμφωνών θα υπαχθούν σε φόρο
μεταβιβάσεως ακινήτων περισσότερες της μιας πλασματικές μετα-
βιβάσεις.

I. Από τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του Ν.Α.
1521/1950 όπως η διάταξη αυτή αντικαταστάθηκε δια του άρθρου
2 παρ.2 του Ν.3404/1954 ισχύει, ορίζεται ότι: "Εάν κατά την
σύνταξιν του αριστικού συμβολαίου συμβάλλεται ως αγοραστής πρόσω-
πον μη κατενομασθέν εν το προηγούμενω, θεωρείται δια την εφαρ-
μογήν του παρόντος νόμου, ότι λαμβάνουσι χώραν δύο μεταβιβάσεις,
η μὲν πρώτη εκ μέρους του αρχικού πωλητού προς τον δια του προσυμ-
φωνού συμβληθέντα ως αγοραστήν, η δε δεύτερα εκ μέρους του τελευ-
ταίου τούτου προς το υπ'αυτού υποδείκνυόμενον τρίτον πρόσωπον.
Εάν το προσυμφωνέν...".

II. Από της πρώτης εφαρμογής του φόρου μεταβιβάσεως με την μορφή
που καθόρισε σήμερα, διαπιστώθηκαν περιπτώσεις μεταβιβάσεως της κυριό-
τητας ή άλλων ευπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, επί οποις,
το πρόσωπο το οποίο εμφανιζόταν ως αριστικός αγοραστής, ήταν

διαφορετικό του προσώπου που συνεβλήθη ή ήταν γραμμένο σε προηγούμενο προσύμφωνο. Τούτο είχε σαν συνέπεια τη συμπλήρωση των διατάξεων του Π. 4225/1929, με τη θέσπιση της έννοιας της διπλής μεταβιβάσεως δια της αντικαταστάσεως της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του Α.Ν. 1521/50 με την ανω παρατιθέμενη διάταξη της παρ. 2 του άρθρου 2 Π. 3104/1954, για την εφαρμογή της οποίας και προκειμένου να θεωρηθεί ότι λαμβάνουν χώραν δυο μεταβιβάσεις, ήτοι η μεν πρώτη εκ μέρους του αρχικού πωλητή προς του δια του προσυμφώνου συμπληθέντα ως αγοραστή, η δε δεύτερη εκ μέρους τουταυ. προς το υπ' αυτού υποδεικνυόμενο τρίτο πρόσωπο, απαιτείται όπως εκ του όλου του περιεχομένου του οριστικού συμβολαίου προκύπτει ότι τούτο συντάσσεται εις εκτέλεση του προσυμφώνου, άλλως υφίσταται μια μόνο μεταβίβασις και τυγχάνουν εφαρμογής δι' αυτήν οι γενικές διατάξεις του νόμου περί φορολογίας μεταβιβάσεως ακινήτων και όχι η ως άνω διάταξη της παρ. 2 του άρθρ. 2 του νόμου τούτου (ΣΤΕ 395-8/1932, 394/82 κ.α).

III. Ενόψει τούτων και δεδομένου της ως άνω ρυθμίσεως που θεσπίζει το ως άνω τεκμήριο της διπλής μεταβιβάσεως συνταχουσών των προηποθέσεων εφαρμογής των ως άνω διατάξεων της παρ. 2 παρ. 2 του Α.Ν. 1521/30, και κατά περίπτωση κατά την οποία ο Α με συμβολαιογραφική προσύμφωνο υπόκειται την μεταβίβαση ακινήτου στον Β', ο Β' στο Γ και ο Γ στον Δ, εφόσον εκ του όλου περιεχομένου του καταρτιζομένου βεταβ. Α και Δ οριστικού συμβολαίου προκύπτει είτε ότι τούτο συντάσσεται εις εκτέλεση των μεταξύ Α και Β προσυμφώνου μόνον είτε εις εκτέλεση όλων των παραξηδαντών μεταξύ Α και Δ προσυμφώνων, μια μόνον πλασματική μεταβίβαση συντελείται κατ'εφαρμογήν των θεσπίζουσών το προαγόμενο τεκμήριο ως άνω διατάξεων, εφ' όσον υπο των διατάξεων αυτών μια μόνον πλασματική μεταβίβαση

κ

-2-

θεσπίζεται στην περίπτωση μεταβιβάσεως ακινήτου σε μη κατανομαζόμενο στο προσύμφωνο πρόσωπο (τρίτον) ανεξαρτήτως της αιτίας και του λόγου που το πρόσωπον αυτό (τρίτος) συμβάλλεται ως αγοραστής του ακινήτου περι του οποίου συνετάγη το αρχικό (μεταξύ Α και Β) προσύμφωνο και της αιτίας για την οποία υποδεικνύεται το πρόσωπον αυτό ως αγοραστής του ακινήτου αυτού υπο του εκ του προσυμφωνου αρχικού επί υποσχέσεως, αγοραστού, και των μεταξύ τούτων σχέσεων.

Εν όψει τούτων το άνω τιθεμένο ερώτημα αρμόζει κατά τη γνώμη μου ως άνω διδομένη απάντηση.

Ο Πρόεδρος Δ/σφας



Π. Τσακάλωφ

19-7-89

ΔΕΚΤΗ

Ο

ΥΠΟΥΡΓΟΣ.

ΑΝΤ. ΣΑΜΑΡΑΣ.