

Αριθμ. πρωτ. 875

Τους κ.κ. Συμβολαιογράφους Περιφέρειας μας

Σας κοινοποιούμε το με αριθμ. πρωτ. 1080140/1417/0013 ΠΘΔ 1177/24.7.89

έγγραφο του Υποθηκείου Οικονομικών που αφορά τον τρόπο εφαρμογής διατάξεων του Ν.Δ. 987/71 περί συνένωσης οικοπέδων σε περιοχές όπου ισχύει το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, για να λάβετε γνώση (Πληροφ. Β. Ξ. Αργυροπούλου)
τηλ. 32.34.574

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Α.κ. Μαργαριτόπουλος



Η Γεν. Γραμματέας

Βαρ. Ελαία

Παίρνοντας αφορμή από ερωτήματα που μας υποβλήθηκαν σχετικά με το θέμα που αναφέρεται στην περίληψη, σας γνωρίζουμε τα εξής:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του Ν.Δ. 987/71 η σύμβαση συνένωσης οικοπέδων, με σκοπό την ανέγερση οικοδομής στο ενιαίο οικόπεδο, που θα προκύψει με τη συνένωση, απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων του Π.1587/50, όπως αυτός ισχύει.

Περαιτέρω, από τις ίδιες διατάξεις ορίζεται ότι, αν η αξία του αποκτώμενου από τη συνένωση ποσοστού συνιδιοκτησίας στο ενιαίο οικόπεδο είναι μεγαλύτερη της αξίας του προς συνένωση οικοπέδου ή ποσοστού αυτού, για την επι πλέον διαφορά της αξίας οφείλεται φόρος μεταβίβασης.

2. Μετά την καθιέρωση του συστήματος του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων και με την εφαρμογή των συντελεστών αυξομείωσης που προβλέπει το σύστημα αυτό (συντελεστής γωνιαίου, κριτήριο βάθους κλπ.) η αξία του ενιαίου οικοπέδου που προκύπτει μετά τη συνένωση ενδέχεται να είναι μεγαλύτερη του αθροίσματος της αξίας των οικοπέδων που προσφέρονται για συνένωση, με αποτέλεσμα η αξία του αποκτώμενου από την συνένωση ποσοστού συνιδιοκτησίας επί του ενιαίου οικοπέδου να είναι μεγαλύτερη του προσφερόμενου για συνένωση οικοπέδου ή ποσοστού αυτού.

Ως εκ τούτου τέθηκε το ερώτημα αν θα επιβάλλεται φόρος επί της πλασματικής ή έστω και πραγματικής υπεραξίας του νέου ενιαίου οικοπέδου και μάλιστα πολλές φορές σε βάρος όλων των συνιδιοκτητών, αφού, όπως ορίζουν οι ενωτέρω διατάξεις, η αξία των αποκτομένων από την συνένωση ποσοστών συνιδιοκτησίας στο ενιαίο οικόπεδο είναι πράγματι μεγαλύτερη της αξίας των προς συνένωση οικοπέδων.

3. Με δεδομένο ότι βασική προϋπόθεση για την επιβολή του φόρου μεταβίβασης ακινήτων είναι η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου ή εμπράγματου δικαιώματος από πρόσωπο σε πρόσωπο και ότι παρά τη διατύπωση

των ανωτέρω διατάξεων, όπως άλλωστε προκύπτει και από την αιτιολογική έκθεση, σκοπός αυτών είναι "η ενθάρρυνση της οικοδομικής δραστηριότητας με μείωση του κόστους και την αύξηση του ρυθμού ανέγερσης μεγάλων οικοδομών για την επίλυση του στεγαστικού προβλήματος" και από κανένα στοιχείο δεν προκύπτει ότι θεσμοθετούν την επιβολή πρόσθετου φόρου υπεραξίας, το οποίο θα ήταν αντίθετο με την σαφή πρόθεση του νομοθέτη να δημιουργήσει κίνητρα με την απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων για την συνένωση, διευκρινίζεται ότι, για την συνένωση οικοπέδων, για την οποία έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 1 του Ν.Δ. 987/71, φόρος μεταβίβασης ακινήτων (ανταλλαγής) θα επιβάλλεται μόνο αν το ποσοστό συμμετοχής ενός εκάστου των ιδιοκτητών στο άθροισμα των αξιών των εισφερομένων οικοπέδων ή τμημάτων αυτών δεν είναι το αυτό με το ποσοστό συμμετοχής τους στην αξία του ενιαίου οικοπέδου που προκύπτει από την συνένωση. Για την κατανόηση τούτου έστω ότι συνενώνονται δύο οικοπέδα, η αξία των οποίων, με εφαρμογή του αντικειμενικού συστήματος, είναι του A: 800.000 δραχμές και του B: 1.000.000 δραχμές, αντίστοιχα, δηλαδή το άθροισμα της αξίας των δύο αυτών οικοπέδων είναι 1.800.000 δραχμές.

Το ποσοστό συμμετοχής του A: στο άθροισμα 1.800.000 δραχμές είναι $800.000/1.800.000 = 4/9$ και του B: είναι $1.000.000/1.800.000 = 5/9$.

Εστω ότι η αντικειμενική αξία του ενιαίου οικοπέδου που προήλθε από τη συνένωση είναι 2.000.000 δραχμές. Στην διαφορά των 200.000 δραχμών που προκύπτει δεν θα επιβληθεί φόρος μεταβίβασης και μάλιστα σε βάρος και των δύο συνιδιοκτητών, γιατί τότε θα επιβάλλετο φόρος υπεραξίας, πράγμα που δεν προβλέπεται από το νόμο. Φόρος μεταβίβασης θα επιβληθεί μόνο αν το ποσοστό με το οποίο συμμετείχαν οι ιδιοκτήτες στο άθροισμα της αξίας των δύο προσφερομένων οικοπέδων για συνένωση (1.800.000) μεταβληθεί στην αξία του νέου ενιαίου οικοπέδου (2.000.000), δηλαδή παύσουν να μετέχουν στην αξία του νέου ενιαίου οικοπέδου κατά ποσοστό 4/9 και 5/9 αντίστοιχα.-

Ακριβές Αντίγραφο
Ο Προϊστάμενος της Γραμματείας

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΑΝΤ. ΣΑΜΑΡΑΣ

