

Θεσσαλονίκη 30.8.1988

Π, ρ ο ς

Τους κ.κ. Συμβολαιογράφους περιφέρειας μας

Σας κοινοποιούμε το με αριθμ. πρωτ. Κ.5224/113 ΠΒΑ 230/8.8.1988 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών με θέμα /^Απιβολή φόρου σε περίπτωση διανομής ακινήτων", για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Ακ. Μαργαριτόπουλος



Η Γεν. Γραμματέας

Βαρ. Βλατά

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 1 και 3ζ του άρθρου 1 του α.ν. 1521/1950 σε συνδυασμό, με τις διατάξεις της παρ. 1Α του άρθρου 4 του ίδιου νόμου, φόρος μεταβίβασης ακινήτων οφείλεται και στη περίπτωση διανομής ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων με μειωμένο συντελεστή στο 1/4 του ακεραίου συντελεστή που ισχύει σε κάθε περίπτωση.
2. Εάν κατά τη διανομή οι μερίδες των δικαιούχων δεν είναι ισομερείς με τις ιδανικές μερίδες και καταβάλλεται για τη συμπλήρωση μίας ή περισσοτέρων μερίδων τμήμα, οφείλεται Φ.Μ.Α. με ακεραίο συντελεστή επί της διαφοράς.
Εάν για τη διαφορά δεν καταβάλλεται τμήμα οφείλεται φόρος δωρεάς.
3. Σύμφωνα με τις διατάξεις του τρίτου εδαφίου της περίπτωσης Α' της παρ. 1 του άρθρου 4 του α.ν. 1521/50 όπως αντικαταστάθηκε και ισχύει από 7.9.1984 με την παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 1473/1984, φόρος διανομής οφείλεται και σε περίπτωση δημιουργίας μίας ή περισσοτέρων μερικότερων κοινωνιών για τα μερίδια που απαρτίζουν τις κοινωνίες αυτές. Σε περαιτέρω όμως αυτούσια διανομή των ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων της μερικότερης κοινωνίας από το φόρο που αναλογεί στη νέα αυτή διανομή εκπίπτει ο φόρος που καταβλήθηκε κατά τη δημιουργία της μερικότερης κοινωνίας.
4. Επειδή παρά τις οδηγίες που κατά καιρούς σας δώσαμε με εγκύκλιες διαταγές μας δημιουργούνται αμοιβολίες ως προς τον τρόπο εφαρμογής των ανωτέρω διατάξεων σας γνωρίζουμε τα εξής:
 - α) Κατ' αρχήν επισημαίνεται και πάλι, ότι, ο φόρος υπολογίζεται, με μειωμένο συντελεστή, μόνο σε αυτούσια διανομή ακινήτων, δηλαδή, όταν κάθε συγκυρίος παίρνει τμήμα του κοινού ακινήτου με την προϋπόθεση ότι οι πραγματικές μερίδες είναι ίσες με τις ιδανικές μερίδες του κάθε μέλους της κοινωνίας χωρίς να εξετάζεται ο τρόπος με τον οποίο γίνεται η διανομή (εκούσια ή δικαστική).
 - β) Αν με τη διανομή δημιουργούνται μερικότερες κοινωνίες και πάλι οφείλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων, με τη διαφορά όμως, ότι, όταν γίνει περαιτέρω διανομή των ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων

της μερικότερης κοινωνίας, από το φόρο που αναλογεί στη νέα αυτή διανομή, εκπίπτει ο φόρος, που καταβλήθηκε κατά τη δημιουργία της μερικότερης κοινωνίας.

Σε περίπτωση όμως, που από μία ευρύτερη κοινωνία εξέρχονται ένα ή περισσότερα μέλη αυτής χωρίς να συνιστούν μεταξύ τους κοινωνία δηλαδή παίρνοντας κάθενας τη μερίδα του, όπως απεφάνθη και η Νομική μας υπηρεσία με την 910/1986 γνωμοδότησή της που σας κοινοποιήσαμε με την Ν.2975/44/ΠΟΛ.346/16.12.86 εγκυκλίου μας, οφείλεται φόρος μόνο για τα ατομικά εξερχόμενα της κοινωνίας μερίδια και δεν οφείλεται φόρος για την αξία των μερίδων που παραμένουν σε κοινωνία.

Αντίθετα αν τα εξερχόμενα της κοινωνίας μέλη παραμείνουν εξ αδιαιρέτου κοινωνοί δημιουργώντας νέα μερικότερη κοινωνία, τότε κατά τα ανωτέρω, οφείλεται φόρος και για τις δύο κοινωνίες, που υπολογίζεται στη συνολική αξία των επικοίνων ακινήτων.

5. Με την ευκαιρία αυτή σας υπενθυμίζουμε ότι, το Σ.τ.Ε. , με την 2688-9/74 απόφασή του, έκρινε ότι, σε αυτούσια διανομή ακινήτων ο φόρος μεταβίβασης πρέπει να υπολογίζεται στο 1/4 του ακεραίου συντελεστή στην αγοραία αξία που έχει το ακίνητο ή τα ακίνητα που διανέμονται στο σύνολό τους, κατά το χρόνο της διανομής και μετά ο φόρος να επιμερίζεται μεταξύ των συγκυρίων ανάλογα με την αξία που έχει το ακίνητο που παίρνει ο καθε ένας.
6. Επομένως αν κατά την αυτούσια διανομή οι μερίδες που παίρνουν οι συγκύριοι δεν είναι ίσες με τις ιδανικές και δεν καταβάλλεται τίμημα, τότε η επί πλέον διαφορά που παίρνει κάποιος ή κάποιοι από αυτούς είναι δωρεά (άτυπη) και θα φορολογηθεί σαν δωρεά, πλην όμως ο φόρος μεταβίβασης για τη διανομή θα υπολογιστεί στην συνολική αξία του ακινήτου ή των ακινήτων που διανέμονται και θα επιμεριστεί ανάλογα με την αξία που έχει το ακίνητο που παίρνει ο καθε ένας. Αν όμως κατά την διανομή οι μερίδες που παίρνουν οι συγκύριοι δεν είναι ίσες, πλην όμως για τη διαφορά καταβάλλεται τίμημα, τότε η αξία του τμήματος της μερίδας για το οποίο καταβάλλεται τίμημα θα φορολογηθεί με ακέραιο συντελεστή και η υπόλοιπη αξία εκείνη δηλαδή που προκύπτει αν από τη συνολική αγοραία αξία των ακινήτων που διανέμονται, αφαιρέσουμε την αγοραία αξία που έχει το τμήμα της μερίδας για το οποίο καταβάλλεται τίμημα θα φορολογηθεί με μειωμένο συντελεστή. Διευκρινίζεται ότι στις περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων αντί της αγοραίας αξία θα λαμβάνεται υπόψη η αξία που προκύπτει με βάση το σύστημα αυτό.

Ακριβές Αντίγραφο
Ο Προϊστάμενος της Γραμματείας

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΔΗΜ. ΤΣΟΒΟΛΑΣ