

Αρ. Πρωτ. 919

Τους κ. κ. Συμβολαιογράφους περιφέρειας μας

Σας κοινοποιούμε το με αριθμ. πρωτ. 1091812/1590/0013/ΠΟΛ1188/21.8.89 του Υπουργείου Οικονομικών με θέμα "Μεταγραφή παλαιών πράξεων σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας", για να λάβετε γνώση.

Πληροφ. Ι. Αγιασοφίτης

τηλέφ. 3234-574

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου

Εφετείου Θεσ)νίκης



Απ. Μαργαριτόπουλος

Σχετικά με φορολογικές υποχρεώσεις που δημιουργούνται κατά τη μεταγραφή πράξεων σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, σας γνωρίζουμε τα εξής:
1. Με την αριθ. Κ. 5727/58/28-4-1981 (ΠΘΛ. 84) εγκύκλιό μας δεχθήκαμε, ότι, στις περιπτώσεις κατάρτισης συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης, τροποποίησης ή κατάργησης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, σε οικοπέδο στο οποίο υπάρχουν κτίσματα και ανήκει σε περισσότερα από ένα πρόσωπα, είτε φυσικά είτε νομικά, κατά τις οποίες συντελείται εμμέσως μεταβίβαση δικαιώματος μεταξύ των συγκυρίων με τη μορφή διανομής, ανταλλαγής, πώλησης ή δωρεάς, οφείλεται φόρος, που υπολογίζεται τόσο επί της αγοραίας αξίας των κτισμάτων και του οικοπέδου, όσο και επί των λοιπών κοινόχρηστων και κοινόκτητων χώρων, και επομένως, στις περιπτώσεις αυτές, υπάρχει υποχρέωση των συμβαλλομένων να υποβάλλουν στον προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. δήλωση πριν καταρτισθεί η συμβολαιογραφική πράξη.

2.- Εξάλλου, με την Κ. 7462/82/ΠΟΛ. 138/30-9-83 εγκύκλιό μας, διευκρινίσαμε ότι σε όλες τις περιπτώσεις κατάρτισης πράξεων σύστασης, τροποποίησης ή κατάργησης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, έστω και αν επί του οικοπέδου δεν υπάρχουν κτίσματα, οι συμβαλλόμενοι έχουν υποχρέωση να υποβάλλουν στον προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., για τις πράξεις αυτές, φορολογική δήλωση, προκειμένου να γίνει αυτοψία και διαπιστωθεί αν υπάρχουν ή όχι κτίσματα και συνεπώς αν γεννάται ή όχι φορολογική υποχρέωση.

Στην ίδια εγκύκλιο τονίζεται ότι οι φύλακες μεταγραφών θα πρέπει να αρνούνται τη μεταγραφή των πιο πάνω συμβολαιογραφικών πράξεων, έστω κι αν έχουν ήδη καταρτισθεί, αν δεν προσκομίζεται σ' αυτούς και αντίγραφο της οικείας φορολογικής δήλωσης, (άρθρο 13 παρ. 4 του Α.Ν. 1521/50).

Σκοπός της ανωτέρω υποχρέωσης είναι η περιφρούρηση των δικαιωμάτων του Δημοσίου για επιβολή του φόρου μεταβίβασης προ της μεταγραφής του συμβολαίου που τυχόν συντάχθηκε χωρίς καταβολή του φόρου.

3.- Τέλος, με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 12 του π.ν. 1521/50 και του άρθρου 44 του ν.820/78 ορίζεται, ότι το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου μεταβίβασης παραγράφεται μετά από 5 χρόνια από το τέλος του έτους, εντός του οποίου επιδόθηκε η δήλωση Φ.Μ.Α., για δε τις περιπτώσεις που δεν επιδόθηκε δήλωση παραγράφεται μετά πάροδο 15 ετών, από τη λήξη της προθεσμίας εντός της οποίας έπρεπε να επιδοθεί η δήλωση.

4.- Κατ'ακολουθία των ανωτέρω, σε κάθε περίπτωση κατάρτισης ή κατάργησης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας θα υποβάλλεται φορολογική δήλωση και θα κρίνεται κάθε φορά από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. αν το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου έχει ή όχι υποπέσει σε παραγραφή, οπότε στις περιπτώσεις αυτές φόρος θα βεβαιώνεται ~~μόνον αν το δικαίωμα του Δημοσίου δεν έχει παραγραφεί.~~

Ακριβές Αντίγραφο

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ

Ο Προϊστάμενος της Γραμματείας

ANTONIOS SAMARAS

Εσωτ. Διανομή:

- 1) Δ/ση 13η Τμήμα Β' (2)
- 2) Γραφείο κ. Υπουργού Οικονομικών.

%