

Βαθμός Ασφαλείας



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ
Θ Ε Σ Σ Α Λ Ο Ν Ι Κ Η

Θεσσαλονίκη 12-1-1995

Αριθ. Πρωτ. 928

Βαθμός Προτεραιότητας

ΠΡΟΣ :

Ταχ. Δ/ση : Αριστοτέλους 22
Πληροφορίες :
Τηλέφωνο : 221.127
» : 270.968
Τ.Κ. 546 23

Θ Ε Μ Α: Κοινοποίηση της με αριθμό γνωμοδότησης 299 αριθ. πρωτ.8549/93 του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, η οποία έγινε αποδεκτή από τον κ. Υπουργό Οικονομικών ως προς την άποψη της πλησιονηφίας.

Συνάδελφοι σας στέλνουμε αντίγραφο της παραπάνω γνωμοδότησης για να λάβετε γνώση, με τη επισήμανση την δική μας ότι το νέο στοιχείο που προκύπτει από την γνωμοδότηση αυτή είναι ότι στις κάθετες ιδιοκτησίες πληρώνεται φόρος, μόνον για όσες από αυτές υπάρχουν κτίσματα.-

Με Τιμή

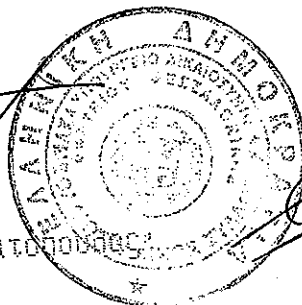
Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

Ο ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

Απόστολος Μαργαριτοπούδης

Ιωάννης Τσάνης



Αριθμός Γνωμοδοτήσεως 299

Αριθμός Πρωτοκόλλου: 8549/93

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Ο Λ Ο Μ Ε Λ Ε Ι Α

Συνεδρίαση 9-6-1994

Σύνθεση

Πρόεδρος : Α. Παπίδας.

Αντιπρόεδροι : Σ. Αργυρόπουλος.

Νομικοί Σύμβουλοι: Ε. Κουρουγιάννης, Α. Κομισόπουλος, Κ. Παπακώστας,
Δ. Ράπτης, Π. Καμαρινέας, Β. Κολοβός,
Ρ. Αντωνακόπουλος, Χ. Παπαχρίστου, Θ. Αμπλιανίτης,
Χ. Φραγκούλης, Δ. Γριμάνης, Κ. Ντούσης, Χ. Τσεκούρας,
Ε. Βολάνης, Γ. Πουλάκος, Σ. Σκουτέρης, Π. Κισσούδης,
Δ. Λάκκας, Κ. Μπακάλης, Θ. Ρετζεπέρης.

Πάρεδροι (γνώμες χωρίς ψήφο) : Π. Κιούσης, Φ. Ιατρέλλης.

Εισηγητής : Π. Κιούσης, Πάρεδρος Ν. Σ. Κ.

Αριθ. Ερωτήματος: 1050557/304/Β0013/24.6.93 13ης Δ/σης του
Υπουργείου Οικονομικών

Περίληψη Ερωτήματος: Οφειλή ή όχι φ.μ.α. σε περίπτωση σύστασης
οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας που διανέμονται
τόσο τα κτίσματα όσο και οι μελλοντικές οριζόντιες
ή κάθετες ιδιοκτησίες.

Επί του άνω ερωτήματος το Νομικό Συμβούλιο του ενωμοδότησε ως εξής:

Κατ' άρθρον 1 του ν.1587/1950 τίθεται ο γενικός κανόνας "εφ' εκάστης εξ απαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως ακινήτου πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών", κατά δε την παράγραφον 3 του αυτού άρθρου,

"Εν τη έννοια του όρου μεταβίβασις, δια την εφαρμογήν του παρόντος νόμου, είναι : α).....β) η διανομή ακινήτων κλπ. μεταξύ των συγκυρίων των".

Εξ άλλου, με το άρθρο 4, παράγραφος 1, εδάφιο Α του αυτού νόμου ορίζονται τα εξής: "Ο φόρος μεταβιβάσεως επί της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού επί του ακινήτου δικαιώματος ορίζεται: Α εις 2% επί αυτοουσίας διανομής ακινήτου μεταξύ των συγκυρίων αυτών. Εάν κατά την διανομήν αι μερίδες των δικαιούχων δεν είναι ισομερείς προς τα ιδανικάς τοιαύτας και καταβάλλεται προς συμπλήρωσιν μιάς ή πλειόνων μερίδων τμήμα, ο φόρος μεταβιβάσεως ο αναλογών επί της αξίας του τμήματος της μερίδος δι' ο καταβάλλεται τμήμα ορίζεται εις 9%".

Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει ότι επί διανομής ακινήτου ο φόρος μεταβιβάσεως υπολογίζεται προς 2%, χωρίς να εξετάζεται κατ' αρχήν αν οι μερίδες τις οποίες παίρνουν με την διανομή οι συγκύριοι είναι ίσες προς τις ιδανικές μερίδες που είχαν στο ακίνητο πριν από την διανομή. Μόνο στην περίπτωση κατά την οποία συμφωνείται με την σύμβαση περί διανομής του ακινήτου η καταβολή τμήματος από ένα συνιδιοκτήτη ως εκ του ότι η αξία της φυσικής μερίδας που περιέρχεται σ' αυτόν υπερβαίνει την αξία της ιδανικής μερίδας που είχε στο ακίνητο, ο φόρος μεταβιβάσεως υπολογίζεται προς 9% επί του τμήματος που η αξία της φυσικής μερίδας υπερβαίνει εκείνη της ιδανικής (ΣΕ 3479/1970, 1998/93).

Αν δεν συντρέχει τέτοια συμφωνία σφελεται φόρος δωρεάς (βλ. υπ' αριθ.πρ. 1022712/94/Β0013/25-2-94 εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομικών).

Η διανομή μπορεί να είναι εξώδικος ή δικαστική. Κάθε δε διανομή εξώδικος ή δικαστική περιέχει διάθεση και δη απαλλοτρίωση επ' ανταλλάγματι (Σ.Ε. 121/1979 Α.Π. 1148/1980 ΝοΒ 29523).

Η εξώδικος (εκουσ(α) διανομή του κοινού είναι σύμβαση μεταξύ πάντων των κοινωτών με αντικείμενο την αμοιβαία μεταβίβαση των μερών των, ώστε έκαστος τούτων, ν' αποκτήσει ωρισμένον τμήμα του κοινού κατά πλήρες δικαίωμα (βλ. Φ(λιον Εν.Δ.σ.379). Η διανομή είναι σύμβαση ενοχική και ανταλλακτική (Φ(λιον ενθ', ανωτ., Μπαλάν Εμπρ.Δ.παρ.117, ΑΠ.551/75 ΕΕΝ 43.754) κατ' αρχήν άτυπος, εκτός αν η φύση του κοινού επιβάλλει την τήρηση τύπου (π.χ.ΑΚ.369, βλ.Φ(λιον Εν.Δ.σ.380/1).Ζέπον,Εν.Δ.ΙΙ σελ. 674 σημ.2).

Η έννοια της κοινωτός δίδεται από τον Α.Κ. (άρθρ.785) "εάν δικαίωμα ανήκει εις πλείονας από κοινού εφόσον εν τω νόμω δεν ορίζεται άλλο τι, υφίσταται μεταξύ αυτών κοινωτός κατ' ιδανικά μέρη".

Το δικαίωμα του κοινωτού (μερ(δα) είναι α)αυτοτελές και ως εκ τούτου δύναται να μεταβιβασθεί(-διατεθεί ανεξαρτήτως από το δικαίωμα επί του όλου κοινού αντικειμένου (ΑΚ.793 εδ.1), β) εκφράζεται δια μαθηματικού κλάσματος, το οποίο ο νόμος αποδίδει δια του όρου ιδανικόν μέρος, γ)καταλαμβάνει ουχι συγκεκριμένα τμήματα-πράγματα του κοινού αντικειμένου, αλλά ολόκληρο το κοινόν αντικείμενον (Φ(λιος εις Ερμ.ΑΚ. 785 αρ.9,10,11).

Εξ άλλου, ο νόμος 3741/29 "περί της ιδιοκτησίας κατ' ορόφους ορίζει ότι αναγνωρίζεται η διηρημένη κατ' ορόφους ή μέρη αυτών ιδιοκτησία επί του αυτού οικοδομήματος (άρθρ. 1 παρ. 1), ότι είναι αδιαίρετος η ιδιοκτησία επί του εδάφους των θεμελίων, των πρωτοτόχων και λοιπών αυτόθι αναφερομένων πραγμάτων (άρθρ.2 παρ.1) ότι ο ιδιοκτήτης εκάστου ορόφου ή μέρους αυτού έχει πάντα τα εις τον κύριον ανήκοντα δικαιώματα (άρθρον 3 παρ.1), και ότι η

22

δια του νόμου τούτου θεσπιζομένη αναγκαστική συνιδιοκτησία παύει εάν η οικοδομή καταστραφεί ολοσχερώς ή κατά τα 3/4 της αξίας της.-----Το άρθρον 10 παρ. 1 του αυτού νόμου ορίζει ότι "η πώλησις, εκχώρησις, υποθήκευσις ή κατάσχεσις ενός ορόφου ή μέρους τούτου, επεκτείνεται αυτοδικαίως και εις το ανάλογον μερίδιον των κοινών πραγμάτων των παρομαρτούντων αυτώ".

κατά την έννοια των άνω διατάξεων οριζόντια ιδιοκτησία είναι η επί ορόφου οικοδομής ή μέρους αυτού αποκλειστική ιδιοκτησία μετά ποσοστού αναγκαστικής συνιδιοκτησίας επί των κοινών και αδιαιρέτων μερών του όλου ακινήτου. (βλ. Ανδρ. Πατσουράκου, η οριζόντια ιδιοκτησία εκδ. 1973, σελ. 20).

Η οριζόντια ιδιοκτησία συνιστάται είτε δια δικαιοπραξίας εν ζωή ή αιτία θανάτου του κυρίου του όλου ακινήτου είτε δια συμβάσεως μεταξύ των τυχόν συγκυρίων αυτού. Για να επέλθει η σύστασις της οριζόντιας ιδιοκτησίας αρκεί η καθ'οιονδήποτε νόμιμο τρόπο δήλωσις βουλήσεως του ιδιοκτήτου ή των ιδιοκτητών περί συστάσεως της ιδιοκτησίας αυτής, μη απαιτουμένων πανηγυρικών προς τούτο εκφράσεων. (βλ. Α. Πατσουράκου, ενθ.ανωτέρω σελίς 28 και αυτόθι παρατιθέμενη νομολογία ΕΑ 529/63, Ελ.Οικ.5,256,Α.Π. 563/66 ΕΕΝ 34,271. Πρωτ. Θεσ/κης 513/1971 ΕΕΝ 38,673,Πρ. Σύρου 66/71 ΕΕΝ 38,859, ΣτΕ 2537/92 Δ.Φ.Ν. τόμος 48 σελ.140).

Περαιτέρω από τις ίδιες διατάξεις προκύπτει ότι, το δικαίωμα της κυριότητας επί ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου είναι σύνθετον, αποτελούμενον εξ αποκλειστικής επί τούτων κυριότητας και εκ συγκυριότητας επί του αναλόγου μεριδίου των κοινοκτητών πραγμάτων, περαιτέρω δε ότι, κατά νόμον, είναι αδύνατος οιαδήποτε εκποίηση ή εν γένει διάθεσις του ορόφου ή του διαμερίσματος άνευ του αναλογούντος εις τούτο μεριδίου επί των κοινών. Και ναί μεν η εκ του ν. 3741/29 αναγκαστική συγκυριότητα επί των κοινοκτητών πραγμάτων, επι της οποίας, κατ'άρθρον 1113 του Ασπ. Κώδικος, εφαρμόζονται αι περί κοινώνίας διατάξεις, είναι

99

αδιάλυτος υφισταμένης της οικοδομής, και συνεπώς αδιανέμητος, τούτο όμως ισχύει μόνον δι'αυτήν την εκ του νόμου αναγκαστικήν κοινωνίαν, όχι δε και δια την συνήθη, ήτοι την εκ συμβάσεως ή εκ διατάξεως τελευταίας βουλήσεως, συγκυριότητα, (κοινωνίαν), την περιλαμβάνουσαν ένα ή πλείονα διαμερίσματα της αυτής πολυκατοικίας, μετά των αναλογούντων εις αυτά μεριδίων επί των κοινών. Όθεν, είναι κατά νόμον δυνατή η διανομή των εις τοιαύτην συγκυριότητα τελούντων διαμερισμάτων της αυτής πολυκατοικίας, η διανομή δε αυτή, όπως κάθε γενικώς πράξη εκποιήσεως ή διαθέσεως των εν λόγω διαμερισμάτων, περιλαμβάνει αναγκάως ένα έκαστον εξ αυτών μετά του εις αυτό αναλογούντος μεριδίου επί των κοινών πραγμάτων, αποκλειομένου κατά νόμον, επί τοιούτων (εμπραγμάτων) δικαιπραξιών, του αποχωρισμού του διαμερίσματος από του ως άνω μεριδίου. Καίτοι, επομένως, εξακολουθεί να υφίσταται η εκ του ν.3741/29 αναγκαστική κοινωνία, η ανωτέρω διανομή υπόκειται εις φόρον μεταβιβάσεως ακινήτων, δοθέντος ότι η απαιτούσα έξοδον εκ της κοινωνίας, δια την υποβολήν εις τον φόρον τούτον, διάταξη του άρθρου 2 παρ.5 του ν.3104/54, τεθείσα με επίγνωση της επί οροφοκτησίας δημιουργουμένης αναγκάως και αδιαλύτου συγκυριότητος, δεν σκοπεύει να εξαιρέσει από της φορολογίας την διανομήν πλειόνων και σε συνήθη συγκυριότητα τελούντων διαμερισμάτων της αυτής οικοδομής, επί της οποίας έχει συσταθεί οροφοκτησία, αλλ'αφορά εις την εκ της τοιαύτης, συνήθους, συγκυριότητος έξοδον, η οποία συντελείται και κατά την διανομήν των ως άνω κοινών διαμερισμάτων, τώσον ως προς αυτά ταύτα τα διαμερίσματα, όσον και ως προς τα εις αυτά αναλογούντα μερίδια επί των κοινών.

Αντικείμενο δε του φόρου εις την περίπτωση αυτή είναι η αξία των διανεμομένων πραγμάτων, δηλαδή η αξία εκάστου διαμερίσματος μετά του εις αυτό αναλογούντος μεριδίου επί των κοινών.

(ΣτΕ 121/1979, 2663/83, 2518/81, 2201/80, 3870/85, 3875/85 κλπ).

Από την άνω νομολογιακή παραδοχή προκύπτει ότι, επί διανομής ορόφων ή διαμερισμάτων πολυκατοικίας (επί της οποίας έχει συσταθεί οροφокτησ(α) η διανομή αυτή περιλαμβάνει και την αναλογίαν επί των κοινών, η οποία φορολογείται, όχι δε ότι η σύσταση οροφокτησίας συνιστά διανομήν. (Γνωμ. Νομ. Δ/νσεως Υπ. Οικ. 642/83, 282/86 κλπ.).

Εξ άλλου και κατά τα διδασκόμενα υπό της επιστήμης, χωριστή κυριότητα επί ορόφου ή διαμερισματος ορόφου, συνισταμένη κατ'άρθρο 1002 ΑΚ δύναται, ν'αφορά όροφο οικοδομημένο ή μέλλοντα να οικοδομηθεί. Η σύμβαση υποβάλλεται σε συμβολαιογραφικό τύπο και μεταγραφή.

(Γ.Μπαλή Εμπρ. Δικ. παρ. 121).

Ενόψει των ανωτέρω και κατά την ομόφωνη γνώμη της Ολομελείας του ΝΣΚ δεν συντρέχει νόμιμη περίπτωση επιβολής φόρου μεταβιβάσεως όταν πλειονες συνιδιοκτήτες εξ αδιαιρέτου ενός ακινήτου μετά κτισμάτων (οικοδομής), υπάγουν αυτό εις το σύστημα της κατ'ορόφους οριζοντίου ιδιοκτησίας και καθορίζουν τα ποσοστά επί του εδάφους τα οποία αναλογούν σε κάθε όροφο ή διαμέρισμα, παραμένουν δε ως και πριν συγκύριοι εξ αδιαιρέτου με την αυτήν αναλογίαν, επί των (επί μέρους) οριζόντιων ιδιοκτησιών, χωρίς δηλαδή να προβαίνουν και εις τον προσδιορισμόν των εις έκαστον των κοινωνών ανηκουσών οριζόντιων ιδιοκτησιών, ήτοι χωρίς να διανέμουν ταύτα.

Τούτο διότι εις την αμέσως ανωτέρω περίπτωση δημιουργείται μεν μία συθπαρξ(α αντικειμένου της κοινωνίας, δια λόγους ανέτου διαχειρίσεως, πρακτικής, προς δε και τρόπου ασκήσεως του εξ αδιαιρέτου δικαιώματος (των συγκυρών), το τελευταίον όμως παραμένει αμετάθετον επ' ονόματι εκάστου τούτων και δεν γίνεται διανομή κατ'άρθ. 1 παρ. 3 τ' ν. 1587/50 (βλ. Μιχ. Γ. Κυπραίου Στοιχ. Φορ. Δικ. 1980 σελ. 356).

- 4 -
- 7 -

Το αυτό θα πρέπει να γίνει δεκτόν δια τον αυτόν λόγον και δια την περίπτωση της τροποποιήσεως της πράξεως οριζοντίου ιδιοκτησίας εφ' όσον ωσαύτως δεν γίνεται διανομή του ακινήτου (Μιχ.Γ.Κυπραίου ενβ. ανωτέρω, γν. Ν.Υ.Δ. 642/83, 282/86).

Περαιτέρω στο ν.δ. 1024/71 περί διληρημένης ιδιοκτησίας επί οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου ορίζονται τα εξής:

Άρθ.1 1. Εν τη εννοία του άρθρου 1 του νόμου 3741/29 και των άρθρ.1002 και 1117 του Αστικού Κώδικος, δύναται να συσταθεί διληρημένη ιδιοκτησία και επί πλειόνων αυτοτελών οικοδομημάτων ανεγειρομένων επί ενιαίου οικοπέδου ανήκοντος εις ένα ή πλείονας, ως και επί ορόφων ή μερών των οικοδομημάτων τούτων, επιφυλασσομένων των πολεοδομικών διατάξεων.

Άρθ.2 Διληρημένη ιδιοκτησία επί των περιπτώσεων των προβλεπομένων υπό του Νομ.3741/1929 "περί της ιδιοκτησίας, κατ'ορόφους" ή του παρόντος, συνιστάται είτε δια δικαιοπραξίας εν ζωή ή αιτία θανάτου του κυρίου του οικοπέδου είτε δια συμβάσεως των τυχόν συγκυρίων αυτού.

Είναι προφανές ότι τα άνω ερμηνευτικώς δεκτά γενόμενα για την οριζόντια ιδιοκτησία κατ'ορόφους ισχύουν και για την κάθετη ιδιοκτησία του ν.δ. 1024/1971 αφού το νομοθετικό αυτό διάταγμα παραπέμπει στον ν.3741/1929 και στα άρθρα 1002 και 1117 του Α.Κ.

Περαιτέρω ανακύπτει το ειδικότερο ζήτημα που τίθεται με το υποβληθέν ερώτημα ήτοι του κατά πόσον οφείλεται ή όχι φ.μ.α. σε περίπτωση σύστασης οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας με την οποία συγχρόνως διανέμονται τόσο τα τυχόν υφιστάμενα κτίσματα όσον και οι μελλοντικές οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες.

Επί του ζητήματος αυτού δύο γνώμες διετυπώθησαν στην Ολομέλεια του ΝΣΚ.

Κατά την πλειοψηφία γνώμη ⁸απαρτισθείσα εκ των Α. Παπίδα
Προέδρου του ΝΣΚ, Σ. Αργυροπούλου Αντ/ρου του ΝΣΚ και των Νομικών
Συμβούλων Ε. Κορουγένη, Α. Κομισσόπουλον, Κ. Παπακώστα, Δ. Ράπτη,
Π. Καμαρινέα, Β. Κολοβού, Ρ. Αντωνιάκου, Χ. Παπαχρίστου,
Β. Αμπλιανίτη, Χ. Φραγκούλη, Δ. Γριμάνη, Κ. Ντούση, Χ. Τσεκούρα,
Ε. Βολάνη, Σ. Σκουτέρη, Π. Κισσούδη, Δ. Λάκκα, Κ. Μπακάλη, Β. Ρετζεπέρη
και την άνευ ψήφου γνώμη του Παρέδρου Φ. Ιατρέλλη, συντρέχει
περίπτωση διανομής ακινήτων και επί συστάσεως οριζοντίου
ιδιοκτησίας μεταξύ των εξ αδιαιρέτου συνιδιοκτητών, οικοπέδου,
επί του οποίου όμως έχει ήδη ανεγερθεί πολυκατοικία ούτως ώστε
έκαστος των συνιδιοκτητών τούτων να λάβει στην αποκλειστική του
κυριότητα ωρισμένα διαμερίσματα ή ορόφους της πολυκατοικίας
αυτής, ήτοι των εξερχομένων της συνιδιοκτησίας διαμερισμάτων,
μεταξύ των συγκυρών των, υποκειμένης της τολαύτης διανομής εις
τον κατά τις παραπάνω διατάξεις προβλεπόμενο φόρο.

Τ' ανωτέρω ισχύουν και αν η πολυκατοικία ευρίσκεται στο
στάδιο των οικοδομικών εργασιών (κτίσματα, σκελετός από ωπλισμένο
σκυρόδεμα ισόγειου και α' ορόφου) αφού τα κτίσματα αυτά
δημιουργούν την βάση δια το αυθύπαρκτον της οριζοντίου
ιδιοκτησίας (δείτε σχετικώς 276/1986 Γνωμ. Συνελ. Πρ. Ν. Δ/σεων
(πλειοψ.) χωρίς εις τούτο να επηρεάζει ότι οπωσδήποτε αυτά ή
μέρος αυτών (κτισμάτων) χαρακτηρίζονται και εκ του νόμου
κοινόκτητα, καταλαμβανόμενα όμως υπό της διανομής (ΣτΕ 121/1979,
2518/1981).

Αντικείμενο δε του φόρου στην περίπτωση αυτή είναι η αξία
των διανεμομένων κατά τα άνω πραγμάτων, ήτοι των κτισμάτων
καθόσον αντιστοιχούν εις τις επί μέρους οριζόντιες ιδιοκτησίες
και των αναλογούντων (εις αυτές) ποσοστών επί του εδάφους. (ΣΕ
2565/82).

Εξ άλλου κατά την ίδια γνώμη ζήτημα επιβολής φ.μ.α ως προς
τους μη δόλως οικοδομημένους μελλοντικούς ορόφους ελλείπει

9
κτισμάτων δεν γεννάται (βλ. προϊστ. Ν.Υ.Δ. 276/86, γν.ΝΥΔ 282/86).

Περαιτέρω κατά την (δια γνώμη τα αυτά θα ισχύσουν και επί συστάσεως καθέτου ιδιοκτησίας όπου θα φορολογηθεί μόνον η κάθετη ιδιοκτησία στην οποία υπάρχει κτίσμα.

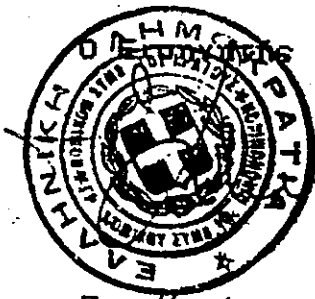
Κατά την μειωρηθήσασα γνώμη του Νομικού Συμβούλου του Κράτους Γ.Πουλάκου και την άνευ ψήφου γνώμη του Παρέδρου Π.Κιούση, στις περιπτώσεις της απλής συστάσεως ή τροποποιήσεως οριζοντίας ή καθέτου ιδιοκτησίας δεν καταρτίζεται, κατ'αρχήν, ούτε διανομή, ούτε άλλης μορφής μεταβίβαση, με αντάλλαγμα, εάν και καθ'όσον δι'αυτών απλώς θα καθορισθεί ποιές θα είναι οι οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες οι οποίες θ'αντιστοιχούν εις τα ποσοστά επί του οικοπέδου γενικώς, --πορές -- εκ -- τούτων -- θα περιέρχονται εις τον εργολάβον ή εις υπ'αυτού υποδεικνυόμενα πρόσωπα, ως και ποιές θα παραμείνουν εις τους οικοπεδούχους εξ αδιαιρέτου. Εάν επί πλέον τούτων συμφωνηθεί και ποιές εκ των παραμενουσών εις τους οικοπεδούχους οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών θα περιέλθουν ως ιδιαίτερη ιδιοκτησία εις ένα έκαστον των οικοπεδούχων, ασφαλώς η τοιαύτη δικαιοπραξία ενέχει διανομή των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών μεταξύ των οικοπεδούχων και οφείλεται φόρος μεταβιβάσεως δια την τοιαύτην διανομήν (βλ. υπ'αριθ.678/88 γνωμοδότηση Νομικής Δ/νσεως Υπουργείου Οικονομικών, έμμεση κρ(ση στην ΣτΕ 1998/1993).

Εξ άλλου κατά την (δια γνώμη, το στοιχείο της υπάρξεως ή μη κτισμάτων ουδεμίαν απολύτως ασκεύει επιρροή δια την κατ' αρχήν επιβολή του φ.μ.α. επί της ως άνω διανομής των οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, δοθέντος ότι η σύσταση οριζοντίων (και καθέτων) ιδιοκτησιών και η διανομή αυτών δύναται να γίνει και πρό της ανεγέρσεως της οικοδομής (βλ.Μπαλίν ενθ.ανωτέρω), και μόνην σημασίαν έχει η ύπαρξη κτισμάτων ως προσδιοριστικό στοιχείο της

αξίας της μεταβιβαζομένης (εν όλω ή εν μέρει), οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας. (βλ. άποψη μειωπής στην υπ' αριθ. 276/86 γνωμοδότηση των Προϊσταμένων των ΝΥΔ).

Συνεπώς κατά την μειωπής άποψη, συντρέχόντων των άνω όρων οφείλεται φ.μ.α. και για τις μελλοντικές οριζόντιες ή κάθετες ιδιοκτησίες.

Όθεν στο υποβληθέν ερώτημα η Ολομέλεια του Ν.Σ.Κ. εγνωμοδότησε κατά πλειοψηφίαν ότι οφείλεται φ.μ.α. από τον κοινωνό που λαμβάνει την κάθετη ιδιοκτησία με το κτίσμα, και ότι δεν οφείλεται φ.μ.α. για τη διανομή των μελλοντικών οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών.



Παν. Κιούσης

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.

ΕΒΕΩΡΗΘΗ

Αθήνα 21-6-94

Ο Πρόεδρος του ΝΣΚ

[Handwritten signature]

ΔΕΚΤΗ άγνώστη ης ηγεογελίγς
31.10.1994
Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ
ΔΗΜ. ΓΕΩΡΓΑΚΟΠΟΥΛΟΣ