

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Θεσσαλονίκη 25.11.93

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Προς

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ

κ.κ.συμβολαιογράφους περιφέρειας

ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Αριθμ. πρωτ. 945

Αγαπητοί συνάδελφοι,

Σας κοινοποιούμε το με αριθμ. πρωτ. 3609/18-10-1993 έγγραφο της Διεύθυνσης Επιθεώρησης και Συντονισμού ΔΟΥ σχετικά με απάντηση σε ερώτημα που έθεσε η συνάδελφος Μαρίνα Σολεμετζίδου-Μαγγιώρη, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Απ. Μαργαριτόπουλος

Σ. Μουρατίδου

Σε απάντηση του πιο πάνω σχετικού εγγράφου με το οποίο μας διαβί-
βάσατε ερώτημα της συμβολαιογράφου Θεσ/νίκης Μαρίας Σολεμετζίδου -
Μαγγιώρη σχετικά με την απαλλαγή ή όχι των δηλώσεων ανταλλαγής προσκυ-
ρουμένων τμημάτων οικοπέδων, μεταξύ του ΟΑΘ και του Γεωργίου Σταματίου
του Παναγιώτη, σας γνωρίζουμε τα εξής:

1. Με την με αριθμό 6213/24.10.91 πράξη τακτοποιήσεως και αναλο-
γισμού αποζημιώσεως οικοπέδων της Δ/νσης Πολεοδομίας Νομαρχίας Θεσσα-
λονίκης, προσκυρώνονται τμήματα οικοπέδων 174,40 και 3,80 μ² αντίστοι-
χα, ιδιοκτησίας του Οργανισμού Αποχέτευσης Θεσ/νίκης, στην ιδιοκτησία
του Γεωργίου Σταματίου του Παναγιώτη.

Επίσης με την ίδια πράξη τακτοποιήσεως προσκυρώνεται τμήμα οικοπ-
πέδου ^{188,60 μ²} ιδιοκτησίας Γεωργίου Σταματίου του Παναγιώτη στην ιδιοκτησία
του ΟΑΘ.

Στο οικόπεδο ιδιοκτησίας Γεωργίου Σταματίου του Παναγιώτη που
θα προκύψει μετά την προσκύρωση θα ανεγερθεί οικοδομή σύμφωνα με το
Ν. 987/71.

Εξ' άλλου με την με αριθμό 9/13.1.93 απόφαση του διοικητικού
συμβουλίου του Οργανισμού Αποχέτευσεως Θεσ/νίκης, αποφασίσθηκε να γί-

νει ανταλλαγή των τμημάτων οικοπέδων που αναφέρονται στην με αριθμό 6213/91 πράξη τακτοποιήσεως και αναλογισμού, αποζημιώσεως οικοπέδων της Δ/σης Πολεοδομίας Θεσ/νίκης.

Με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του Ν. 987/91 ορίζεται ότι " Η σύμβασις έερύ συνενώσεως οικοπέδων επί σκοπώ ανεγέρσεως οικοδομής ... απαλλάσσεται του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων του επιβαλλομένου υπό των διατάξεων του Ν. 1587/50 ... " .

Επίσης με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του νόμου ως άνω Ν. 987/71 ορίζεται ότι: "Οι διατάξεις του προηγούμενου άρθρου εφαρμόζονται και ... ως και επί προσκυρώσεως οικοπέδων, λόγω ρυμοτομίας εφ' όσον ήθελε ανεγερθεί οικοδομή ... ή συνεπεία της προσκυρώσεως προκύπτουτος νέου οικοπέδου " .

Εξ' άλλου με τις διατάξεις της παραγράφου 1 εδάφ. 2 του άρθ. 1 του Ν. 987/71 ορίζεται ότι "Εάν εντός τριών ετών από της καταρτίσεως του συμβολαίου συνενώσεως δεν ήθελε ανεγερθεί και περατωθή πλήρως οικοδομή ... υποχρεούνται όπως υποβάλωσι νέα δήλωση εντός μηνός από της παρόδου της τριετίας ... και καταβάλουν τον αναλογούντα φόρο μεταβιβάσεως ... " .

Για τη συγκεκριμένη περίπτωση προσκύρωσης τμημάτων οικοπέδων από τον ΟΑΘ στον Γεώργιο Σταματίου και αντίστροφα, ως και της μετά από ένα έτος και τρεις μήνες απόφασης του ΟΑΘ περί ανταλλαγής των ως άνω προσκυρωθέντων τμημάτων οικοπέδων, σας γνωρίζουμε τα εξής:

1. Η Διοικητική πράξη της προσκύρωσης οικοπέδων τμημάτων λόγω ρυμοτομίας, αποτελεί τρόπο κτήσεως κυριότητας, σύμφωνα με το άρθρ. 1056 του Α.Κ.

2. Η μετά την Διοικητική Πράξη ακολουθήσασα απόφαση του ΟΑΘ περί ανταλλαγής των ως άνω προσκυρουμένων τμημάτων οικοπέδων, αποτελεί νέα ανταλλακτική πράξη, η οποία σύμφωνα με το άρθρ. 1033 του Α.Κ. πρέπει να καταρτισθεί δια συμβολαιογραφικού εγγράφου και να υποβληθεί σε μεταγραφή .

Συνεπώς έχουμε δύο πράξεις μεταβίβασης κυριότητας. Την πρώτη της προσκύρωσης και τη δεύτερη της ανταλλαγής.

Η δεύτερη αυτή πράξη περί ανταλλαγής αίρει το ευεργέτημα της απαλλαγής εκ του φόρου μεταβίβασης της πρώτης πράξης - της προσκύρωσης - που παρέχεται με το άρθρο 2 του Ν. 987/71. Αυτό σαφώς προκύπτει από τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθ. 1 του Ν. 987/71, που προαναφέραμε.

Οίκοθεν νοείται ότι εάν μετά την προσκύρωση δεν ακολουθούσε η αλλαγή, οι δηλώσεις της προσκύρωσης που θα υποβάλατε στη ΔΟΥ, θα ήταν αφορολόγητες.

Ύστερα από όλα αυτά καταλήγουμε στην άποψη ότι οι δηλώσεις ανταλλαγής προσκυρουμένων τμημάτων οικοπέδων που υποβάλατε στη Δ.Ο.Υ. Αμπελοκήπων, ορθώς δεν παραλήφθησαν ως αφορολόγητες, σύμφωνα με τον Ν. 987/71.

Όσον αφορά το επιχείρημά σας, ότι άλλες ΔΟΥ παρέλαβαν όμοιες δηλώσεις ως αφορολόγητες, δεν μπορούμε να το επιβεβαιώσουμε, επειδή δεν έχουμε τη σχετική αρμοδιότητα σε άλλες ΔΟΥ.

Ο Επιθεωρητής ΔΟΥ



Κόκκινος Σταύρος

