

Θεσσαλονίκη 9.10.1989

Π ρ ο ς

Αριθμ. πρωτ. 1004

Τους κ.κ. Συμβολαιογράφους Περιφέρειας μας

Σας κοινοποιούμε το με αριθμ. πρωτ. Ν.2212/35 ΠΟΛ 1208/7.9.1989 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών που αφορά κοινοποίηση γνωμοδότησης της Νομικής Διεύθυνσης του Υπουργείου Οικονομικών, για να λάβετε γνώση.

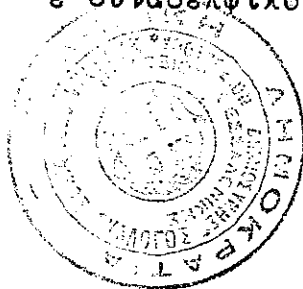
Πληροφορίες: Ε. ΛΙΑΠΗ

Τηλέφ: 3234-574

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Ακ. Μαργαριτόπουλος



Η Γεν. Γραμματέας

Βαρ. Ελαφα

Σας κοινοποιούμε την υπ' αριθμ. 678/10.9.88 γνωμοδότηση της Νομικής Δ/σης του Υπουργείου μας, που έγινε αποδεκτή από τον Υπουργό των Οικονομικών, και παρακαλούμε για τη συμμόρφωσή σας με το περιεχόμενό της.

Με τη γνωμοδότηση αυτή γίνεται δεκτό ότι σε περίπτωση πράξης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας σε οικόπεδο στο οποίο πρόκειται να ανεγερθεί πολυόροση οικοδομή με το σύστημα της αντιπαροχής, εφόσον η καταρτιζόμενη από τους οικοπεδούχους πράξη είναι καθαρή σύσταση οριζόντιων ιδιοκτησιών, σε κανένα φόρο δεν υπόκειται. Σε περίπτωση όμως που τροποποιούνται είτε άμεσα είτε έμμεσα, τα ποσοστά εξ αδιαιρέτου συγκρισιμότητας των οικοπεδούχων στο κοινό οικόπεδο, ώστε η αξία του ποσοστού οικοπέδου που θα περιέλθει σε καθένα οικοπεδούχο είναι δυσανάλογη με την αξία της ιδανικής του μερίδας, για την επί πλέον αξία θα πληρωθεί φόρος δωρεάς. Αν όμως εμπεριέχει τυχόν και διανομή των οριζόντιων ιδιοκτησιών (κτισμάτων) μεταξύ των οικοπεδούχων, υπόκειται και σε φόρο δωρεάς και σε φόρο διανομής.-

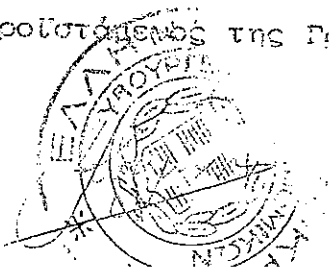
Ακριβές Αντίγραφο

Ο Προϊστάμενος της Γραμματείας

Με Ε.Υ.

Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

Γ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΝΟΜΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ

Αθήνα 18-9-1988

Αριθμ. Πρωτ. 6903

Προς

Υπουργείον Οικονομικών

Δ/νσιν Φορολογίας Κεφαλαίου

Τμήμα Β'

678

Εις απάντησιν επί του δια του υπ' αριθμ. Γ. 753/15/1988 εγγράφου σας πεθέντος ερωτήματος, σας γνωρίζω τα εξής:

Ι. Κατ' αρχήν, δίδετε ότι:

Ο Α, τυγχάνων κύριος οικοπέδου κατά τα 100%, και οι Β και Γ, τυγχάνοντες κύριοι κατά το ήμισυ εξ αδιαίρετου (50%) έκαστος ετέρου οικοπέδου, συνήνωσαν τα οικοπέδα ταύτα προς τον σκοπόν ανεγέρσεως επί του ενιαίου οικοπέδου πολυώροφου οικοδομής. Κατά την σύνταξιν του εργολαβικού προσυμφώνου, ενώ η αναλογία των ανωτέρω επί του ενιαίου οικοπέδου ήτο αντιστοίχως 458/000, 271/000 και 271/000 εξ αδιαίρετου, συμφωνούν όπως λάβουν ως αντ' ιπαροχήν εκ της όλης οικοδομής η οποία πρόκειται ν' ανεγερθή, ο Α' τα 112/000 εξ αδιαίρετου, ο Β' τα 248/000 εξ αδιαίρετου, ο Γ' τα 251/000 εξ αδιαίρετου, ο δ' εργολάβος τα υπόλοιπα εκ 387/000 εξ αδιαίρετου. Ήδη και πριν ακόμη μεταβιβαστούν τα υποσχεθέντα ποσοστά στην εργοληπτικήν εταιρία και αρχίσει η κατασκευή της πολυκατοικίας οι οικοπεδοδούχοι προβαίνουν σε πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας με βάση το εργολαβικό προσύμφωνο προκειμένου να καθορίσουν τις μελλοντικές να ανεγερθούν οριζόντιες ιδιοκτησίες και να πάρει κάθε οικοπεδοδούχος διακεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία. Δια την τελευταίαν ταύτην πράξιν ο Οίκον. Έφορος επιβάλλει φόρον μεταβιβάσεως "δεδομένου ότι η αξία του ποσοστού οικοπέδου ΗΟΥ

ΘΑ ΠΕΡΙΕΛΑΘΕΙ σε κάθε ένα οικοπεδούχο είναι δυσανάλογη με την αξία των ιδανικών τους μερίδων και συνεπώς για την επί πλέον αξία θα οφειλέται φόρος μεταβίβασης....". Διατυπώνετε δε το ερώτημα αν δυνάως εις την περίπτωση αυτήν θα καταβληθή φόρος μεταβίβασεως ή όχι.

II. Κατ' αρχήν, πρέπει να γίνη διακρίσις των καταρτισθεισών υπό των ανωτέρω δικαιοπραξιών και εκείνης η οποία πρόκειται να καταρτισθή, ως προς την οποίαν τίθεται το ερώτημα:

Εκ των διδομένων ως άνω στοιχείων συνάγεται (πάντοτε υπό την επιφύλαξιν αλλοίου περιεχομένου των συμβάσεων) ότι κατήρτισαν πρώτον, την δικαιοπραξίαν συνενώσεως των οικοπέδων, δι' ης καθώρισαν την εξ αδιαιρέτου συμμετοχήν εκάστου εις το ενιαίον οικοπέδον εκ 458, 271 και 271 χιλιοστών αντιστοίχως.

Η πράξις αυτή δεν φαίνεται να σας απασχολή σήμερον φορολογικώς, διότι ασφαλώς θα εφορολογήθη επικαίρως.

Ακολούθως κατήρτισαν το μετά του εργολάβου εργολαβικόν, δι' ου το πρώτον επέφεραν αλλοίωσιν των εξ αδιαιρέτου μερίδων των επί του κοινού οικοπέδου, εφ' όσον καθώρισαν ότι ούτοι συμμετέχουν ο Α κατά 112/οοο, ο Β κατά 248/οοο και ο Γ κατά 251/οοο,

δεδομένου ότι τα υπόλοιπα 387/οοο επιρίθησαν μεταβιβαστέα εις τον εργολάβον, ενώ η αρχική των συμμετοχή εις το κοινόν ακτήριον επέβαλεν όπως τα ποσοστά τούτων, μετά την αφαίρεσιν εκ των 1000/1000 των περιελευσομένων εις τον εργολάβον 387/οοο, είναι του Α 281/οοο, του Β 166/οοο και του Γ 166/οοο. Άρα βάσει της νέας γαύτης συμμετοχής των συνιδιοκτητών εις το απομένον εις αυτούς υπόλοιπον, μετά την αφαίρεσιν των περιελευσομένων εις τον εργολάβον, ο Α έλαβε 169/οοο ολιγώτερον, ο Β έλαβε 82/οοο περισσότερον και ο Γ έλαβε 85/οοο περισσότερον.

Η τρίτη, επίκειμένη, δικαιοπραξία των είναι οσάτως ορίζοντες ιδιοκτησίας, δια της οποίας, αμύγδαλος ούσης, ως εκ του χαρακτήρος αυτής, δεν κατάρτιζεται, κατ'αρχήν, ούτε διάνομή, ούτε άλλη μορφής μεταβιβάσεις εκ ανταλλάγματι, εάν και καθ'δυσιν δι' αυτής απλώς θα καθορισθή ποίαι θα είναι αι οριζόντιου ιδιοκτησίας αι οποίαι θ'αντιστοιχούν εις τα ποσά επί του οικηπέδου γεννηώς, ποίαι εκ τούτων θα περιέρχονται εις τον εργολάβον ή εις υπ'αυτού υποδειχθησμένα πρόσωπα, ως και ποίαι θα παραμένουν εις τους οικηπεδούχους εξ αδιατρέτου. Εάν επί πλέον τούτων συμφωνηθή και ποίαι εκ των παραμενουσών εις τους οικηπεδούχους οριζόντιων ιδιοκτησιών θα περιέλθουν ως ιδιαιτέρως ιδιοκτησία εις ένα εκάστον των οικηπεδούχων, ασφαλώς η τοιαύτη δικαιοπραξία ενέχει διανομήν των οριζόντιων ιδιοκτησιών μεταξύ των οικηπεδούχων και οφείλεται πόρος μεταβιβάσεως δια την τοιαύτην διανομήν.

III. Ανακύπτει θέμα ως προς την δια του εργολαβικού προσμώγου συμφωνηθείσαν αλλοίωσιν της εξ αδιατρέτου μερίδος των οικηπεδούχων.

Είναι ενδεχόμενον το εργολαβικό τοῦτο να μετέγραφον οι οικηπεδοῦχοι, ως ενέχον οριστικήν σύμβασιν μεταξύ των ως προς την μερίδα εκάστου τούτων επί του οικηπέδου. Εάν έπραξαν τοῦτο, τότε εμπραγματώς ερρῶθμισαν κατά τα ανωτέρω τα μερίδια των.

II δικαιοπραξία των αυτή έδει να υποβληθή τότε έδω να υποβληθή και σήμερον, αν δεν παρεγράφη η φοροαξιολογία του Δημοσίου) εις φορολογίαν, όχι όμως μεταβιβάσεως ακινήτων, διότι δεν εμπίπτει εις την έννοιαν της εξ επαχθούς αιτίας μεταβιβάσεως κυριότητος

επί ακινήτου, αλλά δωρεάς καθ' όσον δια μείωσης της μερί-
δος του Α' ηυξηθήσων άνευ ανταλλάγματος αι μερίδες των Β'
και Γ', της δωρεάς συνανθείσης μεταξύ του Α' και Β' και μεταξύ
του Α' και Γ', εντός αν οι Β' και Γ' κατέβαλον εις χρήμα ή άλλως
εις τον Α' την αξίαν των επί πλέον περιερχομένων εις τούτους
μεριδίων εκ της μερίδος του Α', οπότς ωφέλιετο επ' αυτής φ.μ.α.
Εάν δεν μετέγραφον το ως άνω προσυμφωνον, μη θεωρήσαντες, ορι-
στικήν σύμβασιν την περιεχομένην εν αυτώ ανακατονομήν των
ποσοστών του οικοπέδου μεταξύ των, η νυν καταρτιζομένη σύμβα-
σις (συστάσεως) οριζοντίων ιδιοκτησιών, εάν περιέχη και διανομήν
τούτων μεταξύ των οικοπεδούχων, βάσει του μεριδίου εκάστου επί
του οικοπέδου ως προβλέπεται εν τω εργολαβικώ προσυμφώνω, πρέ-
πει να θεωρηθή η τοιαύτη διανομή των οριζοντίων ιδιοκτησιών
ως ενέχουσα και την οριστικήν σύμβασιν των οικοπεδούχων μεταξύ
των περί την ως άνω τροποποίησιν των μεριδίων των εκ του οικο-
πέδου και ως τοιαύτη, αφ' ενός θα υποβληθή σήμερον εις φ.μ.α.
δια την διανομήν των οριζοντίων ιδιοκτησιών, (δια την αξίαν των
κτισμάτων), αφ' ετέρου όμως και εις πόρον δωρεάς δια την τροπο-
ποίησιν των μεριδίων. Δια την τελευταίαν ταύτην (τροποποίησιν
των μεριδίων) δεν οφέλλεται κατ' ένδομ φ.μ.α. αν ο Α' δεν λαμβά-
νη από τους Β' και Γ' εις χρήμα ή άλλως την αξίαν του υπ' αυτού
μεταβιβαζομένου εις τούτους επί πλέον (έναντι του εις αυτούς
ανήκοντος κατ' την συνένωσιν των οικοπέδων) ποσοστού (μεριδίου).
IV. Περαιτέρω διερευνήσας της υποθέσεως άνευ μελέτης του κει-
μένου των ως άνω συμβάσεων μεταξύ των οικοπεδούχων δεν είναι
εφικτή και άλλως, θα ήτο, ελλείψει γραπτών στοιχείων, ριφο-
κλινδύνος.

V. Όθεν, η απάντησις εις το ερώτημα σας είναι ότι κατ' αρχήν
(και υπό την επιφύλαξιν ότι άλλο τι δεν προκύπτει εκ του
περιεχομένου των κρίσεων ως άνω συμβάσεων μεταξύ των οικο-

Φ.Η.

πεδοδύχων) ή σήμεραν καταρτιζομένη υπό των οικοπεδοδύχων σύστα-
σις οριζοντίου ιδιοκτησίας, εφ' όσον είναι καθαρά σύστασις ορι-
ζοντίων ιδιοκτησιών εις ουδένα φόρον υπόκειται, εφ' όσον όμως
αμέσως ή εμμέσως εμπεριέχει οριστικήν τροποποίησιν των εκ της
συνενώσεως των αρχικών δύο οικοπέδων προκυπτόντων ποσοστών εξ
αδιαιρέτου συγκυριδότητος εκάστου των οικοπεδοδύχων επί του κοι-
νού οικοπέδου, υπόκειται, κατ' αρχήν, εις φόρον δωρεάς δια την
αιτίαν ταύτην. Εάν τυχόν εμπεριέχη διανομήν των οριζοντίων ιδι-
κτησιών μεταξύ των οικοπεδοδύχων και μάλιστα βάσει της νέας
κατανομής (είτε εκ του προηγούμενου εργολαβικού, είτε εκ ρητής
δια του υπό κρίσιν συμβολαίου συμφωνίας των μερών) των επίτου
οικοπέδου μεριδίων εξ αδιαιρέτου, η σύμβασις αυτή υπόκειται τόσον
εις φόρον δωρεάς δια την ανακατανομήν των μεριδίων, όσον και
εις φόρον μεταβιβάσεως δια την διανομήν ταύτην. (άρθρον 4 α.ν.
1587/50).

Ο Νομικός Σύμβουλος Δ/εως
(ΤΣ) Δημ. Δ. Διαφαντόπουλος

Δεκμή
Αθήνα 9 Αυγούστου 1989
Ο Υπουργός
Αντ. Λαφαράζ