

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Υπολογισμός φόρου αυτομάτου
υπερτιμήματος ως προς τον συντελεστή
συνιδιοκτησίας.

Σας διαβιβάζουμε τη με αριθμ.1097438/623/B0013/6-11-
2007 απάντηση του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών
σε ερώτημα της συναδέλφου Θεσσαλονίκης κ.Αννας
Ταβλαρίδου σχετικό με το άνω θέμα, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουνσαλά-Μπιλίση

Πολυξένη Παρατήρα



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ
& ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛ. ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
ΤΜΗΜΑ Β΄

Αθήνα, 6 Νοεμβρίου 2007
Αρ.Πρωτ.:1097438/623/Β0013

Ταχ. Δ/ση : Καρ. Σερβίας 10
Ταχ. Κώδικας: 101 84 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες: Ε. Παπαδογιάννη
Τηλέφωνο : 210 3375877
FAX : 210 3375834

ΠΡΟΣ: Την κ.Ταβλαρίδου Άννα
Συμβολαιογράφο
Εγνατίας 6
546 26 ΘΕΣ/ΝΙΚΗ
ΚΟΙΝ.: ΔΟΥ Καλαμαριάς
Εθν. Αντίστασης 110
551 34 ΚΑΛΑΜΑΡΙΑ
ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗ

ΘΕΜΑ: Υπολογισμός φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος ως προς τον συντελεστή συνιδιοκτησίας.

Απαντώντας στην από 10.10.2007 αίτησή σας σχετικά με το ανωτέρω θέμα, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 2 παρ. 1, 3 παρ. 1, 2, 3 και 4 του ν.3427/2005, ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος (ΦΑΥ) επιβάλλεται στη διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης ενός ακινήτου και της τιμής πώλησής του, και υπόχρεος στο φόρο είναι ο πωλητής.

2. Επίσης στην παρ. 25 του άρθρου 2 της με αριθ. 1067780/82/Γ0013/9.6.94 ΠΟΛ 1149 Εγκύκλιο Υπουργείου Οικονομικών αναφέρεται ότι εάν ένα ακίνητο ανήκει κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα (συνιδιοκτησία) εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής. Η συνιδιοκτησία πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του υποχρέου σε φόρο. Δεν εφαρμόζεται συντελεστής συνιδιοκτησίας όταν ο υπόχρεος σε φόρο είναι ή γίνεται μόνος κύριος του όλου ακινήτου.

3. Από το περιεχόμενο της αίτησής σας προκύπτει ότι τρεις συνιδιοκτῆται ακινήτου το οποίο απέκτησαν από κληρονομιά στις 21.3.2007 μεταβιβάζουν αυτό σε ένα αγοραστή. Ερωτάτε δε, εάν ο συντελεστής συνιδιοκτησίας 0,90 ο οποίος εφαρμόζεται κατά τον υπολογισμό της αξίας κτήσης (τρεις κληρονόμοι) θα εφαρμοσθεί και κατά τον υπολογισμό της αξίας πώλησης προκειμένου να εξευρεθεί ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος.

4. Από τα προαναφερόμενα προκύπτει ότι για τον υπολογισμό του φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος, εφόσον ο συντελεστής συνιδιοκτησίας υπάρχει στο πρόσωπο του υποχρέου σε φόρο και εν προκειμένω υπόχρεοι σε φόρο είναι οι πωλητές συγκληρονόμοι, ο συντελεστής συνιδιοκτησίας 0,90 θα εφαρμοσθεί τόσο κατά τον υπολογισμό της αξίας κτήσης όσο και κατά τον υπολογισμό της αξίας πώλησης. Αντίθετα, ο ανωτέρω συντελεστής δεν θα εφαρμοσθεί για τον υπολογισμό του τέλους συναλλαγής εφόσον αγοραστής είναι ένα μόνο φυσικό πρόσωπο.

Ακριβές Αντίγραφο
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

Η Προϊσταμένη της Δ/σης
ΔΗΜΗΤΡΑ ΤΣΑΜΗ