



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
 ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ 13η Φορ. Κεφαλαίου
 ΤΜΗΜΑ Β'

Αθήνα 22 Οκτωβρίου

1990

Αριθ. Πρωτ. 1073987/957
 ΠΟΛ. 1207

ΠΡΟΣ: ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΩΣ Π. Δ.

Ταχ Δ/ση Κ. Σερβίας ΙΟ
 Ταχ Κωδ: ΙΟΙ 84
 Πληροφορίες: Φ. Τίγκαράκη
 Τηλέφωνο: 3234-574



ΘΕΜΑ: Ωφειλή ή όχι φ.μ.α σε περίπτωση παροχής ανταλλάγματος κατά τη μεταφορά συντελεστή δόμησης.

Με αφορμή ερωτήματα που μας υποβλήθηκαν, σχετικά με τις φορολογικές υποχρεώσεις που δημιουργούνται κατά τη μεταφορά συντελεστή δόμησης διατηρητέων ακινήτων, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 2 του Ν. 880/79 "Περί καθορισμού ανωτάτου ορίου, συντελεστού δόμησης κλπ" προβλέπεται ότι σε κτίρια που έχουν χαρακτηριστεί ως διατηρητέα κατά τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 79 ν.δ. 8/1973 όπως ισχύει, και στα οποία δεν έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης του οικοπέδου, επιτρέπεται η έγκριση μεταφοράς του υπολοίπου (μη εξαντλημένου) συντελεστή δόμησης τούτων ή μέρους αυτού σε άλλη θέση του ίδιου ακινήτου ή σε άλλο ακίνητο του ίδιου κυρίου ή σε ακίνητο τρίτου προσώπου της ίδιας ή άλλης πόλης ή οικισμού εντός ή εκτός ρυμοτομικού σχεδίου.

Η έγκριση παρέχεται με την έκδοση Π.Δ./των για κάθε συγκεκριμένη περίπτωση κτιρίου.

Περαιτέρω, με τις διατάξεις της παρ. 4 του ίδιου άρθρου

και νόμου ορίζεται, ότι η μεταφορά του συντελεστή γίνεται "επ' ωφελεία των επί του βαρυνόμενου ακινήτου εχόντων δικαίωμα κυριότητας" στους οποίους καταβάλλεται και το τυχόν αντίστοιχο ανταλλάγμα για τη μεταφορά του συντελεστή. Ρητά διατυπώνεται στο νόμο πως η παροχή του αν ταλλάγματος αυτού δεν υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων.

2. Εξάλλου με τις διατάξεις των άρθρων 8 και 9 του Π.Δ.510/1979 "περί ρυθμίσεως θεμάτων μεταφοράς συντελεστού δόμησης κατά το ν. 880/79" προβλέπεται ότι στο όνομα των κυρίων ή συγκυρίων του βαρυνόμενου ακινήτου εκδίδεται τίτλος παραστατικός του εγκριθέντος δικαιώματός τους για μεταφορά του συντελεστή δόμησης, ο οποίος (τίτλος) είναι πάντοτε ονομαστικός και διαιρετός και μπορεί να μεταβιβαστεί είτε ολόκληρος είτε μερικώς (κατά ποσοστό) εκτός των άλλων, και συμβατικά κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στο νόμο.

3. Ενόψη των ανωτέρω γίνεται φανερό πως η προβλεπόμενη από το νόμο φορολογική απαλλαγή, κατά τη μεταφορά του υπολοιπούμενου συντελεστή δόμησης, αναφέρεται μόνο στο ανταλλάγμα που καταβάλλεται στους κυρίους ή συγκυρίους του βαρυνόμενου ακινήτου για ωφέλεια των οποίων γίνεται μεταφορά του συντελεστή αυτού και στο όνομα των οποίων έχει εκδοθεί ο αρχικός ονομαστικός τίτλος. Η απαλλαγή αυτή είναι αντικειμενική και αφορά την πρώτη μόνο μεταβίβαση ή μεταφορά του συντελεστή και δεν παρέχεται για κάθε μεταγενέστερη μεταβίβαση τούτου, ανεξαρτήτως της αιτίας με την οποία γίνεται (επαχθή αιτία δωρεά κληρονομιά κλπ). Άλλωστε μετά την πρώτη μεταβίβαση εκδίδεται νέος τίτλος (άρθ. 9 παρ. 2 ΠΔ 510/1979).

Συνεπώς όταν συντρέχει περίπτωση μεταβίβασης υπόλοιπου συντελεστή δόμησης από βαρυνόμενο ακίνητο σε άλλο ακίνητο, η μεταβίβαση αυτή είναι αφορολόγητη.

Τούτο είναι συνεπές με το σκοπό για τον οποίο θεσπίστηκε η σχετική απαλλακτική διάταξη και ο οποίος συνίσταται στο να εννοηθεί ο κύριος του οποίου δεσμεύεται αναγκαστικώς το ακίνητο.

Έτσι είτε αναγνωρίζεται η μεταφορά απ' ευθείας σε άλλο ακίνητο του ίδιου κυρίου (οπουδήποτε και αν τούτο βρίσκεται) είτε σε ακίνητο άλλου προσώπου, με καταβολή ή όχι στο δικαιούχο ανταλλάγματος,

είτε μεταβιβάζεται ο τίτλος, στον οποίο έχει ενσωματωθεί το δικαίωμα μεταφοράς του συντελεστή, η μεταβίβαση είναι αφορολόγητη.

Είναι προφανές όμως πως κάθε περαιτέρω μεταβίβαση, με οποιονδήποτε αιτία, του ποσοστού αυτού του συντελεστή έδμησης θα υπεχθεί στον οικείο φόρο.



Με εντολή Υπουργού
Ο ΔΙΕΥΘΥΝΤΗΣ

ΓΕΩΡ. ΠΑΝΑΓΙΩΤΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΕΔΟΜΗ

I. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

1. Νομαρχίες του Κράτους, Όλες τις Δ.Ο.Υ.

II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Συμβούλιο Επικρατείας
2. Άρειος Πάγος (Α/Αλεξάνδρας 121 115 22 ΑΘΗΝΑ)
3. Γεν.Επίτροπο Επικρατείας στα Τακτικά Διοικητικά Δικαστήρια (Σοφοκλέους 1 105 59 ΑΘΗΝΑ)
4. Δικαστικές Αρχές
5. Διοικητικά Πρωτοδικεία και Εφετεία
6. Γραφεία Νομαρχών και Επαρχών της Χώρας
7. Δημοτικές και Κοινοτικές Αρχές
8. Προξενικές Αρχές
9. Σύλλογο Συμβολαιογράφων και Δικηγόρων
10. Υποθηκοφυλακεία
11. Δ/νσεις Συντονισμού και ελέγχου ΔΟΥ
12. Ειδικές Επιθεωρήσεις Αθηνών και Θεσσαλονίκης
13. Πανελλήνια Ομοσπονδία Λογιστών (Κάνιγγος 27 106 82 ΑΘΗΝΑ)
14. Ελληνική Ιδιοκτησία (Σταθίου 41 105 59 ΑΘΗΝΑ)
15. Πανελλήνια Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (Σοφοκλέους 7 - 9 105 59 ΑΘΗΝΑ)

III. ΕΣ. ΔΙΑΝΟΜΗ

1. Γραφείο κ. Υπουργού
2. Γραφείο κ. Γεν. Γραμματέα
3. Δ/νσεις 7, 9η, 12η, 16η
4. Γραφείο Τύπου και Δημ. Σχέσεων (σε 30 αντίτυπα)
5. Γραφείο Επικοινωνίας και Πληροφόρησης Πολιτών
6. Δ/ση Φορ. Κεφαλαίου, Τμήμα Β (50 αντίτυπα).