

Προς:  
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου  
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Γνωμοδότηση με αριθμ.487/2007 ΝΣΚ  
Σχετικό: Το με αρ.πρωτ.1028864/118/Β0013/ΠΟΛ.1051/7-  
3-2008 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομίας και  
Οικονομικών

Σας αποστέλλουμε το άνω σχετικό έγγραφο του  
Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρυσάλα-Μπιλίση

Πολυξένη Παρατήρα



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ &amp; ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ  
& ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ  
ΤΜΗΜΑ Β΄**

Αθήνα, 7 Μαρτίου 2008  
Αρ.Πρ.:1028864/118/Β0013

**ΠΟΛ 1051**

Ταχ. Διεύθυνση: Καρ. Σερβίας 8  
Ταχ.Κώδικας: 101 84 Αθήνα  
Πληρ.: Λυδία Σωφρονά  
Τηλέφωνα: 210 3375896  
FAX: 210 3375834  
E-mail: [kefalaio-b1@ky.ypoik.gr](mailto:kefalaio-b1@ky.ypoik.gr)

**ΠΡΟΣ:** Αποδέκτες Π.Δ.

**Θέμα:** Κοινοποίηση της υπ' αριθμ. 487/2007 Γνωμοδότησης του ΝΣΚ

Με την παρούσα σας κοινοποιούμε την υπ' αριθμ.487/2007 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, η οποία έγινε αποδεκτή από τον κ. Υφυπουργό Οικονομίας και Οικονομικών και παρακαλούμε για την ομοιόμορφη εφαρμογή της σε ανάλογες περιπτώσεις.

Με την ανωτέρω Γνωμοδότηση έγινε ομόφωνα δεκτό ότι η παράγραφος 8 του άρθρου 1 του α.ν.1521/1950, όπως προκύπτει από τη γραμματική της διατύπωση, εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που υπάρχει αλλαγή της επιφάνειας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου (ως τοιούτου νοουμένου αγροκτήματος, οικοπέδου ή και κτίσματος κατά τα ειδικότερα στο νόμο περιλαμβανόμενα) σε σχέση με τον εξ επαχθούς αιτίας τίτλο, λόγω λανθασμένης εμβαδομέτρησης αυτού, και όχι σε περιπτώσεις που λόγω αλλαγής των περιγραφικών του στοιχείων το μεταβιβαζόμενο ακίνητο παρουσιάζεται ουσιωδώς διάφορο από το περιγραφόμενο στον τίτλο κτήσης.

ΣΥΝ: Ένα (1)

Ακριβές Αντίγραφο  
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας  
α.α ΣΤΥΛΙΑΝΗ ΚΑΛΟΠΗΤΑ

Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης  
ΔΗΜΗΤΡΑ ΤΣΑΜΗ

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ**

**Αριθμός Γνωμοδοτήσεως:487/2007  
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ  
(Τμήμα Β')**  
**Συνεδρίαση της 2-10-2007**

**Σύνθεση:**

**Πρόεδρος:** Χρήστος Τσεκούρας, Αντιπρόεδρος ΝΣΚ

**Μέλη:** Νικόλαος Κατσιμπας, Σπυρίδων Δελλαπόρτας, Ανδρέας Φυτράκης, Πέτρος Τριανταφυλλίδης, Ηλίας Ψώνης, Βασιλική Δούσκα, Παναγιώτης Παναγιωτουνάκος, Νομικοί Σύμβουλοι.

**Εισηγητής:** Κων/νος Κατσούλας, Πάρεδρος ΝΣΚ

**Αρ.Ερωτήματος:**464/B0013/9-8-2007 Γεν. Γραμματεία Φορολ. & Τελωνειακών Θεμάτων, Γενική Δ/ση Φορολογίας-Δ/ση Φορολογίας Κεφαλαίου - Τμ. Β'.

**Περίληψη Ερωτήματος:** Ερωτάται: αν η διάταξη της παρ. 8 άρθρου 1 α.ν.1587/1950 εφαρμόζεται και στην περίπτωση ταυτότητος του οικοπέδου, που διαφέρει όμως ως προς την επιφάνεια των υπ' αυτού κτισμάτων.

-----

Επί του ως άνω θέματος το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Τμήμα Β) έχει την ακόλουθη γνώμη:

**I.** Εν προκειμένω κατά το ιστορικό υπεβλήθησαν δηλώσεις για μεταβίβαση ακινήτου από συγκυρίους, (ύστερα από διορθωτικές δηλώσεις) οι οποίοι κατά μεν τα 13/16 είχαν προηγούμενο τίτλο από αποδοχή κληρονομιάς, η οποία και διορθώθηκε ως προς την υπάρχουσα περιγραφή του ακινήτου και κατά τα 3/16 από επαχθή αιτία (κατακυρωτική έκθεση από αναγκαστικό πλειστηριασμό) η οποία, όπως και η κατασχετήριος έκθεση το μεν δε μπορεί να διορθωθεί, αφού έχει ήδη απορριφθεί ανακοπή κατ' αυτής, το δε περιγράφει το εκπλειστηριαζόμενο ακίνητο ως μονώροφη οικοδομή μετ' ισογείου (επιφ. 214,00τ.μ. ισογείου και Α' ορόφου επιφ.196) κειμένη σε οικόπεδο εκτάσεως 139 τ.μ. το οποίο απέχει ουσιωδώς της υπάρχουσας καταστάσεως (ήτοι α) ισογείου pilotis επιφ.117,60 τ.μ. περιλαμβάνουσα και κατοικία 99,10 τ.μ. με κλιμακοστάσιο 18,50 τ.μ., β) Α' όροφο συν. επιφ. 255,30 τ.μ., γ) Β' όροφο συν. επιφ. 253,30 τ.μ. και δ) Δώμα συν. επιφ. 25,00 τ.μ. εκ οικοπέδου 639,20 τ.μ. χωρίς να υπάρχει σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας και με δήλωση μεταβιβάσεως (από κοινού) διώκεται η μεταβίβαση με την έννοια της εφαρμογής της διατάξεως παρ.8 άρθρου 1 α.ν.1587/1950.

**II.** Στο άρθρο 1 παρ.8 α.ν.1587/1950 (Α' 294) ορίζονται τα ακόλουθα:

8. Αν σε συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου ή εμπράγματος σ' αυτό δικαιώματος, που συντάσσεται με οποιαδήποτε αιτία, η έκταση του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι μεγαλύτερη της αναγραφόμενης στον με επαχθή αιτία τίτλο κτήσης αυτού, εκτός του οικείου φόρου για τη σύμβαση μεταβίβασης καταβάλλεται και φόρος μεταβίβασης για την αξία της επιπλέον έκτασης, με χρόνο φορολογίας το χρόνο κατάρτισης του μεταβιβαστικού συμβολαίου που βαρύνει τον μεταβιβάζοντα το ακίνητο.

Δεν οφείλεται φόρος, αν η επιπλέον έκταση δεν υπερβαίνει το ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) της έκτασης που αναγράφεται στον αρχικό τίτλο κτήσης και η αξία του ποσοστού αυτού δεν υπερβαίνει τα χίλια πεντακόσια (1.500) ευρώ.

\*\*\* Το δεύτερο εδάφιο της πρώην παρ.7 και νυν παρ.8 (όπως αυτή είχε αντικατασταθεί με την παρ.5 άρθρ.14 Ν.2579/1998, το οποίο είχε αντικατασταθεί με την παρ.2 άρθρ.13 Ν.2948/2001, αντικαταστάθηκε και πάλι ως άνω με την παρ.2 άρθρ.21 Ν.3427/2005, ΦΕΚ Α' 312/27.12.2005 με ισχύ από 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου 2006).

**III.** Από την διάταξη παρ.8 άρθρου 1 α.ν.1587/1950 αλλά και από τις εισηγητικές εκθέσεις ν.2459/1997 (ΦΕΚ Α' 17) και ν.2579/1998 (ΦΕΚ Α' 31) βλ. αντίστοιχα (Κ.ΝοΒ τόμ.45 σελ.28 και Κ.ΝοΒ 46 σελ.170), προκύπτει ότι στις ρυθμίσεις της αυτής διάταξης περιλαμβάνεται κάθε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου, για το οποίο προκύπτει διαφορά στην έκταση μεταξύ του εξ' επαχθούς αιτίας τίτλου κτήσης και αυτής που μεταβιβάζεται.

**IV.** Εν προκειμένω, μεταξύ του εξ επαχθούς αιτίας τίτλου και της δηλώσεως του ακινήτου που μεταβιβάζεται συντρέχει ουσιώδης διαφορά, καθ' όσον η προσθήκη πυλωτής, και η διαφορά στα περιγραφικά στοιχεία, ήτοι η κατ' ορόφους ύπαρξη ανεξάρτητων κατοικιών (ισογείου, α' και β' ορόφου) καθώς και δώματος χωρίς την σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας καθιστούν ουσιωδώς διάφορο το ακίνητο από αυτό του τίτλου κτήσεως και δεν μπορεί να τύχει εφαρμογής η διάταξη της παρ.8 άρθρου 1 ν.1587/1950.

**V.** Εν όψει των ανωτέρω το Β' τμήμα ΝΣΚ γνωμοδοτεί ομόφωνα ότι η παρ.8 άρθρου 1 ν.1587/1950, όπως από την γραμματική της διατύπωση προκύπτει, εφαρμόζεται στις περιπτώσεις που υπάρχει αλλαγή της επιφάνειας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου (ως τοιούτου νοουμένου αγροκτήματος, οικοπέδου ή και κτίσματος κατά τα ειδικότερα στον νόμο αυτόν περιλαμβανόμενα) εν σχέσει με τον εξ επαχθούς αιτίας τίτλο, λόγω λανθασμένης εμβαδομετρήσεως αυτού και όχι σε περιπτώσεις που λόγω αλλαγής των περιγραφικών του στοιχείων, το μεταβιβαζόμενο ακίνητο παρουσιάζεται ουσιωδώς διάφορο της υπαρχούσης καταστάσεως, ως εν προκειμένω.

Ακριβές Αντίγραφο  
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας  
α.α ΣΤΥΛΙΑΝΗ ΚΑΛΟΠΗΤΑ

Γίνεται δεκτή  
Αθήνα, 28.2.2008  
Ο Υφυπουργός  
Αντώνιος Μπέζας