

Θεσσαλονίκη 7-7-2004

Αρ.Πρωτ.476

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Σας κοινοποιούμε το με αριθμ.πρωτ.1030171/863/Α0012/ΠΟΛ.1048/25-5-2004 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, σύμφωνα με το οποίο, κατά τη σύνταξη οριστικού συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου με το οποίο είχε παραδοθεί η νομή(ς), η κατοχή και η χρήση του ακινήτου, υπόχρεος για τη δήλωση των εισοδημάτων τούτου παραμένει ο πωλητής.

Επομένως κατά την οριστικοποίηση του άνω προσυμφώνου το κατά Ν.2238/1994 πιστοποιητικό ή υπεύθυνη δήλωση, κατά περίπτωση, θα πρέπει να προσκομίζεται από τον πωλητή. Ειδικά στην περίπτωση της οριστικοποίησης τούτου με αυτοσύμβαση τούτο θα προσκομίζεται, κατ' ανάγκη, από τον αγοραστή, πλην όμως για λογαριασμό του πωλητή.

Σημειώνουμε ότι το Διοικητικό Συμβούλιο από την πρώτη στιγμή της έκδοσης της παραπάνω διαταγής εξέφρασε προφορικά και γραπτά τις αντιρρήσεις του προς τον αρμόδιο Υφυπουργό Οικονομικών κ.Αδάμ Ρεγκούζα και εφόσον δεν μεταρρυθμιστεί η παραπάνω διαταγή, θα εξακολουθήσει τις ενέργειές του για τη μεταρρύθμισή της.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ε. Σαρρής

Χρ. Φαρδής-Πανταζή

ΕΠΕΙΓΟΝ – ΜΕ E-MAIL

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛ. ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
ΤΜΗΜΑ Α΄

Αθήνα, 25 Μαΐου 2004
Αρ. Πρωτ.:1030171/863/A0012

ΠΟΛ.: 1048

Ταχ. Δ/νση : Καρ. Σερβίας 10 Προς: Αποδέκτες Π.Δ.
Ταχ. Κώδικας : 101 84 Αθήνα
Πληροφορίες :
Τηλέφωνο : 210 3375316
FAX : 210 3375001

ΘΕΜΑ: Φορολόγηση του εισοδήματος από ακίνητα που μεταβιβάζονται με συμβολαιογραφικό προσύμφωνο πώλησης ακινήτου, στο οποίο περιέχεται ρήτρα αυτοσύμβασης.

Με αφορμή την υποβολή ερωτημάτων σχετικά με το πιο πάνω θέμα, σας πληροφορούμε τα ακόλουθα:

1. Με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 20 του Ν.2238/1994 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ.Κωδ. Ν. 2238/1994 άρθρο 20 παράγραφος 1 , όπως ισχύουν μετά την αντικατάστασή της με τις διατάξεις της παραγράφου 20 του άρθρου 2 του Ν. 2753/1999 , ορίζεται ότι εισόδημα από ακίνητα αποκτά κάθε φυσικό πρόσωπο στο οποίο έχει νόμιμα μεταβιβασθεί με οριστικό συμβόλαιο ή έχει αποκτηθεί με δικαστική απόφαση ή λόγω χρησικτησίας το δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή νομής ή επικαρπίας ή οίκησης, καθώς και κάθε πρόσωπο στο οποίο μεταβιβάστηκε με οριστικό συμβόλαιο το δικαίωμα ενάσκησης επικαρπίας.

2. Όπως προκύπτει από την εισηγητική έκθεση του Ν.2753/1999 η διάταξη αυτή θεσπίστηκε προκειμένου να καθορίζεται σαφώς το εισόδημα από ακίνητα και να αναφέρονται ρητά τα πρόσωπα που το αποκτούν και υπόκεινται σε φόρο. Επίσης η διάταξη αυτή θεσπίστηκε προκειμένου να αποφευχθούν περιπτώσεις διάσπασης του εισοδήματος με σκοπό τη μείωση της φορολογικής επιβάρυνσης και για να αποκλεισθούν οι περιπτώσεις απόκτησης εισοδήματος ακινήτων από πρόσωπα που έχουν το ενοχικό δικαίωμα χρήσης ή τους έχουν μεταβιβασθεί εμπράγματα δικαιώματα ή η νομή ακινήτων με μη νόμιμο τρόπο για αποφυγή καταστρατηγήσεων, όπως ενδεικτικά συμβαίνει σε περιπτώσεις σύστασης χρησιδανείου, παραχώρησης της οίκησης άτυπα ή με ιδιωτικό συμφωνητικό, εκχώρησης είσπραξης μισθωμάτων με ιδιωτικό συμφωνητικό, σύστασης επικαρπίας με προσύμφωνο, μεταβίβασης του δικαιώματος ενάσκησης επικαρπίας με ιδιωτικό συμφωνητικό κ.λ.π.

3. Συνεπώς σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου με προσύμφωνο, με το οποίο παραδίδεται η νομή, κατοχή και χρήση ακινήτου, υποκείμενο φορολογικής ενοχής για το εισόδημα του υπόψη ακινήτου εξακολουθεί να παραμένει ο αρχικός κύριος ή επικαρπωτής, ο οποίος και μετά τη σύνταξη του προσυμφώνου εξακολουθεί να έχει το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας ή της επικαρπίας.

4. Με την 1061131/1069/A0012/ΠΟΛ.1208/4.7.2000 διαταγή μας, ερμηνεύοντας τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 81 του Ν.2238/1994 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν. 2238/1994 άρθρο 81 παράγραφος 1 έγινε δεκτό ότι σε περιπτώσεις σύνταξης οριστικού συμβολαίου πώλησης ακινήτου σε εκτέλεση συμβολαιογραφικού προσυμφώνου στο οποίο περιέχεται ρήτρα αυτοσύμβασης χωρίς την παρουσία του πωλητή, ο αγοραστής ως νομέας του ακινήτου, πρέπει να προσκομίσει πιστοποιητικό του άρθρου 81 του Ν. 2238/1994 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν.2238/1994 άρθρο 81 , από την αρμόδια για τη φορολογία του Δ.Ο.Υ..

Εάν όμως νομέας είναι ο πωλητής ή τρίτο πρόσωπο, τότε πρέπει να υποβληθεί δήλωση του άρθρου 81 του Ν. 2238/1994 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν.2238/1994 άρθρο 81 , σε δύο αντίτυπα, στον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδιος για τη φορολογία του εισοδήματος του πωλητή ή του τρίτου προσώπου, στην οποία θα δηλώνεται ότι η νομή του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ανήκει στον πωλητή ή ότι έχει παραχωρηθεί σε τρίτο, ανάλογα με την περίπτωση και θα αναγράφονται τα στοιχεία του νομέα.

Το ένα αντίγραφο της δήλωσης που επιστρέφεται θεωρημένο στον αγοραστή, θα προσκομιστεί από αυτόν στο συμβολαιογράφο.

5. Η διαταγή αυτή είναι μεταβατικού χαρακτήρα και συντάχθηκε για να καλύψει την προσκόμιση πιστοποιητικού ή υπεύθυνης δήλωσης του άρθρου 81 του Ν.2238/1994 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν.2238/1994 άρθρο 81 στις περιπτώσεις σύνταξης οριστικού συμβολαίου πώλησης ακινήτου σε εκτέλεση συμβολαιογραφικού προσυμφώνου με ρήτρα αυτοσύμβασης κατά τα δύο πρώτα χρόνια εφαρμογής των διατάξεων της παραγράφου 10 του άρθρου 2 του Ν.2753/1999 και ισχύει μόνο για τις χρήσεις 1999 και 2000.

6. Δεδομένου ότι η διαταγή αυτή δεν εναρμονίζεται πλέον με τις ισχύουσες διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 20 του Ν.2238/1994 Σημ. Ε.Ο. Ε7 : Βλ. Κωδ. Ν.2238/1994 άρθρο 20 παράγραφος 1, με αποτέλεσμα τη δημιουργία παρερμηνειών, καταργείται η εφαρμογή της για τα οριστικά συμβόλαια πώλησης ακινήτου που συντάσσονται σε εκτέλεση συμβολαιογραφικού προσυμφώνου με ρήτρα αυτοσύμβασης, από την έκδοση της παρούσας και μετά.

Ακριβές Αντίγραφο
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

Ο ΓΕΝ. Δ/ΝΤΗΣ
Δ. ΚΟΥΝΑΔΗΣ