

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: «Φορολόγηση ακινήτου σε περίπτωση διαφορετικής αναγραφής του εμβαδού του στην κατακυρωτική έκθεση και στον τίτλο κτήσης».

Συναδέλφои, σας αποστέλλουμε την υπ' αριθμόν πρωτ. 1056959/369/Β0013/22-6-2007 απάντηση της Διεύθυνσης Φορολογίας Κεφαλαίου του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, σε σχετικό ερώτημά μας.

Με την παραπάνω απόφαση γίνεται δεκτό, ότι σε περίπτωση πλειστηριασμού και κατακύρωσης ακινήτου, όπου η επιφάνεια του εκπλειστηριασθέντος ακινήτου αναγράφηκε στην κατακυρωτική έκθεση (κατά μεταφορά από την έκθεση κατασχέσεως) μεγαλύτερη απ' αυτήν του τίτλου του οφειλέτη και καθ' ου πλειστηριασμός, για τον υπολογισμό του φόρου μεταβίβασης θα ληφθεί υπ' όψιν η επιφάνεια που αναφέρεται στην κατακυρωτική έκθεση και όχι αυτή (που αναφέρεται) στον τίτλο κτήσης του οφειλέτη, γιατί σύμφωνα με την άνω απόφαση και τις επικαλούμενες σ' αυτήν υπ' αριθμούς 624/1977 και 474/1978 γνωμοδοτήσεις του Ν.Σ.Κ. (ΠΟΛ 270/1977 και 121/1978, αντίστοιχα) η κατακυρωτική έκθεση επέχει θέση οριστικού συμβολαίου για τη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων και θα πρέπει να υπάρχει σύμπτωση των στοιχείων της δήλωσης με αυτά της κατακυρωτικής έκθεσης (αφού θεωρείται ως το οριστικό συμβόλαιο), ανεξάρτητα από το αναγραφόμενο εμβαδόν αυτού στον τίτλο κτήσης του οφειλέτη, ενώ η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης αποτελεί απλώς τίτλο προς μεταγραφή.

Κατ' ακολουθία των ανωτέρω σας επισημαίνουμε ότι φρόνιμο είναι κατά την κατάθεση των εγγράφων του πλειστηριασμού από τους επιμελητές να ζητάτε και να (προ)ελέγχετε τον τίτλο κτήσης του οφειλέτη- καθ' ου ο πλειστηριασμός, προς αποφυγή οποιουδήποτε λάθους μη αναστρέψιμου μετά την κατακύρωση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς
Η Πρόεδρος
Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Μπιλίση-Χρυσάλα Πολυξένη Παρατήρα



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ
ΚΑΙ ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
ΤΜΗΜΑ Β΄

Αθήνα, 22 Ιουνίου 2007
Αρ.Πρωτ.:1056959/369/B0013

Ταχ.Δ/ση : Καρ. Σερβίας 10
Ταχ.Κώδικας : 101 84 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Ε. Παπαδογιάννη
Τηλέφωνο : 210 3375877
ΦΑΞ : 210 3375384

ΠΡΟΣ: Συμβολαιογραφικό
Σύλλογο Εφετείου
Θεσ/νίκης
Αριστοτέλους 22
546 23-Θεσ/νίκη

ΘΕΜΑ: Φορολόγηση ακινήτου σε περίπτωση διαφορετικής αναγραφής του εμβαδού του στην κατακυρωτική έκθεση και στον τίτλο κτήσης.

Απαντώντας στο από 5.6.2007 έγγραφό σας σχετικά με το ανωτέρω θέμα σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τη διάταξη της παραγρ.1 του άρθρου 7 του α.ν.1521/1950, όπως ισχύει, για κάθε μεταβίβαση οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται, πριν από τη σύνταξη του συμβολαίου τους, να επιδώσουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης προς τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. της Περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο. Επίσης, στην παραγρ.3 του ως άνω άρθρου ορίζονται τα στοιχεία, τα οποία πρέπει υποχρεωτικά να περιέχει η δήλωση φ.μ.α. επί ποινή απαραδέκτου.

Περαιτέρω με την παραγρ.5 του ίδιου άρθρου ορίζεται ότι η ακρίβεια του περιεχομένου της δήλωσης βεβαιώνεται υποχρεωτικά με την υπογραφή των συμβαλλομένων ή των πληρεξουσίων τους. Εξ' άλλου με την υπ' αριθμ.4737/1993 απόφαση του Διοικ.Πρωτ.Αθηνών κρίθηκε ότι στην ευθύνη για την πλήρη και ακριβή συμπλήρωση των φύλλων Υπολογισμού Αξίας τη φέρει ο φορολογούμενος τα στοιχεία των οποίων καθώς και τη συμφωνία τους με τα στοιχεία της δήλωσης οφείλει να ελέγχει ο υπάλληλος που παραλαμβάνει τη δήλωση, ο δε συμβολαιογράφος ευθύνεται για την τυχόν διαφορά μεταξύ δηλώσεως και περιεχομένου του συμβολαίου. Επίσης σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου με αναγκαστικό πλειστηριασμό με τις υπ' αριθμ.624/1977 και 474/1978 γνωμοδοτήσεις του Ν.Σ.Κ. (ΠΟΛ 270/1977 και 121/1978 αντίστοιχα) έχει γίνει δεκτό ότι

η κατακυρωτική έκθεση επέχει θέση οριστικού συμβολαίου για τη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων ενώ η περίληψη της κατακυρωτικής έκθεσης αποτελεί τίτλο προς μεταγραφή.

2. Από το περιεχόμενο της αναφοράς σας προκύπτει ότι στην υπ' αριθμ.13039/28.3.2007 έκθεση αναγκαστικού πλειστηριασμού της συμβολαιογράφου Α.Μ. αναφέρεται ότι το εμβαδόν του εκπλειστηριασθέντος ακινήτου είναι 95 τ.μ. σύμφωνα με την έκθεση αναγκαστικής κατάσχεσης ενώ σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης του το εμβαδόν είναι 59 τ.μ. Με το έγγραφό σας ζητάτε να ληφθεί υπόψη για τον υπολογισμό του φόρου το εμβαδόν που αναφέρεται στον τίτλο κτήσης και όχι εκείνο της κατακυρωτικής έκθεσης, το οποίο εσφαλμένα ανεγράφη στην κατακυρωτική έκθεση.

3. Σύμφωνα με τα ανωτέρω γίνεται φανερό ότι στην προκειμένη περίπτωση θα ληφθούν υπόψη τα τ.μ. του ακινήτου τα οποία αναφέρονται στην κατακυρωτική έκθεση - δεδομένου ότι αυτή επέχει θέση συμβολαίου και θα πρέπει να υπάρχει σύμπτωση των στοιχείων της δήλωσης με αυτά του συμβολαίου ανεξάρτητα από το αναγραφόμενο εμβαδόν αυτού στον τίτλο κτήσης του.

Ακριβές αντίγραφο
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

Η Προϊσταμένη της Δ/σης
ΔΗΜΗΤΡΑ ΤΣΑΜΗ