



ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 18η

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ,
ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ &
ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Αθήνα, 26 Μαρτίου 2012

Αριθμ. Πρωτ. 47

Προς όλους τους συμβολαιογράφους
της χώρας

Ταχ.Δ/ση: Γ.Γενναδίου 4, 10678 - Αθήνα
Τηλέφωνα: 210 330 7450,-60,-70,-80,-90
Fax: 210 384 8335
E-Mail: notaries@notariat.gr
Πληροφορίες: Ευαγ.Χριστοπούλου-
Σταμέλου-τηλ:210-4129955

ΘΕΜΑ: Γνωμοδότηση 293/2011 του ΝΣΚ (ΠΟΛ.1070/21.3.2012)-Απαλλαγή από το φόρο α' κατοικίας

Κυρίες και Κύριοι Συνάδελφοι,

Σας κοινοποιούμε την ΠΟΛ.1070/21-3-2012 της Γενικής Γραμματείας Φορολογικών και Τελωνειακών Θεμάτων, Γενικής Διεύθυνσης Φορολογίας (Διεύθυνσης Φορολογίας Κεφαλαίου, Τμήματα Α' & Β'), με την συνημμένη σ'αυτή με αριθμό 293/2011 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, η οποία έγινε αποδεκτή από τον Αναπληρωτή Υπουργό Οικονομικών.

Με τη γνωμοδότηση αυτή έγινε δεκτό ότι παρέχεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων και στην περίπτωση αγοράς οικίας, η οποία έχει ανεγερθεί νομίμως, βάσει των πολεοδομικών διατάξεων που ισχύουν κατά την ανέγερσή της, σε οικόπεδο που βρίσκεται εν μέρει εντός των ορίων οικισμού και εν μέρει εκτός των ορίων οικισμού και η οικία έχει ανεγερθεί νόμιμα στο εκτός ορίων οικισμού τμήμα, θεωρούμενη ως εντός οικισμού («κατά πλάσμα δικαίου» κατά τα αναφερόμενα στην ως άνω γνωμοδότηση) για τη χορήγηση της απαλλαγής.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος
Κωνσταντίνος Βλαχάκης



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**

**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ
ΚΑΙ ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
ΤΜΗΜΑΤΑ Α' & Β'**

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΔΑ: Β44ΜΗ-4ΑΥ

Αθήνα, 13/03/2012

ΠΟΛ. 1070

Ταχ. Δ/ση: Καρ. Σερβίας 8
Ταχ.Κώδικας: 101 84
Πληροφορίες: Αικ.Λούκα
Τηλέφωνο: 210 3375835
FAX: 210 3375834
e-mail: d13.fma@yo.syzefxis.gov.gr

ΠΡΟΣ: Ως Αποδέκτες Π.Δ.

Θέμα: Κοινοποίηση της με αριθ. 293/2011 γνωμοδότησης του Ν.Σ.Κ..

Σας κοινοποιούμε τη με αριθ.293/2011 Γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, η οποία έγινε αποδεκτή από τον Αναπληρωτή Υπουργό Οικονομικών, και παρακαλούμε για την εφαρμογή της σε ανάλογες περιπτώσεις.

Με τη γνωμοδότηση αυτή έγινε δεκτό κατά πλειοψηφία, ότι παρέχεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων και στην περίπτωση αγοράς οικίας, η οποία έχει ανεγερθεί νομίμως, επί οικοπέδου που βρίσκεται εν μέρει εκτός των ορίων του οικισμού με τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για το εντός του οικισμού τμήμα.

Κάθε προηγούμενη αντίθετη ερμηνεία της Διοίκησης αναφορικά με το παραπάνω θέμα παύει να ισχύει.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ: Ένα (1)

Ακριβές Αντίγραφο

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ Δ/ΝΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

Ο Προϊστάμενος της Γραμματείας

Δ. ΣΤΑΜΑΤΟΠΟΥΛΟΣ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

Αριθμός Γνωμοδότησης: 293/2011

ΤΟ ΝΟΜΙΚΟ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ

(Τμήμα Α΄)

Συνεδρίαση της 27-06-2011

Σύνθεση

Πρόεδρος : Βασίλειος Σουλιώτης, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.

Μέλη : Χρυσαφούλα Αυγερινού, Θεόδωρος Ψυχογιός, Κωνσταντίνος Χαραλαμπίδης, Ευφροσύνη Μπερνικόλα, Γαρυφαλλιά Σκιάνη και Δήμητρα Κεφάλα, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Εισηγητής : Πέτρος Ν. Κωνσταντινόπουλος, Πάρεδρος Ν.Σ.Κ

Αριθμός Πρωτ. Ερωτήματος: 1060557/302/Β0012/27-8-2008 Δ/σης Φορολογίας Κεφαλαίου, Τμήμα Β΄, του Υπουργείου Οικονομικών.

Περίληψη Ερωτήματος: Ερωτάται αν, κατά την έννοια της διάταξης της παραγράφου 4 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, είναι κατά νόμο δυνατή η χορήγηση απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων και στην περίπτωση αγοράς οικίας, η οποία έχει ανεγερθεί, νομίμως, βάσει των ισχυουσών κατά την ανέγερσή της πολεοδομικών διατάξεων, στο εκτός ορίων οικισμού τμήμα γηπέδου, το έτερο τμήμα του οποίου εμπίπτει στα όρια του οικισμού.

Επί του ανωτέρω ερωτήματος το Α' Τμήμα του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους γνωμοδότησε ως ακολούθως:

I. Με το ως άνω έγγραφο του ερωτήματος δίδεται, ως πραγματικό μέρος αυτού, ότι η εταιρεία με την επωνυμία «Σ. Σ.....- Β. Ρ..... Ο.Ε.- Σ..... Κ..... Σ.....» με το με αριθμ. πρωτ. 1045027/226/17-4-2008 έγγραφό της προς την ερωτώσα Υπηρεσία ζήτησε να πληροφορηθεί αν είναι δυνατή η χορήγηση απαλλαγής από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων (ΦΜΑ), λόγω αγοράς πρώτης κατοικίας, και, συγκεκριμένα, αγοράς διαμερίσματος σε πολυκατοικία που έχει ανεγερθεί νομίμως, βάσει ειδικών όρων δόμησης, σε γήπεδο, κείμενο, κατά το μεν – έλασσον – τμήμα αυτού, εμβαδού 74,57 τετραγωνικών μέτρων, εντός των ορίων οικισμού, κατά το δε έτερον –μείζον – τμήμα αυτού, εμβαδού 847,54 τετραγωνικών μέτρων, εκτός των ορίων του οικισμού. Η πολυκατοικία έχει ανεγερθεί εξ' ολοκλήρου στο μείζον αυτό - εκτός σχεδίου - τμήμα του οικοπέδου. Η Υπηρεσία απάντησε αρνητικά με το με αριθμ. πρωτ. 1045227/226/Β0013/21-05-2008 έγγραφό της. Όπως προκύπτει από το έγγραφο αυτό, η θέση της Υπηρεσίας είναι ότι, στην περίπτωση που το οικοπέδο κείται εν μέρει εντός των ορίων του οικισμού και εν μέρει εκτός των ορίων αυτού, το εντός των ορίων τμήμα πρέπει να κρίνεται ως αυτοτελώς άρτιο και οικοδομήσιμο και η πολυκατοικία να έχει ανεγερθεί εξ ολοκλήρου εντός αυτού.

Ακολούθως, η εταιρία επανήλθε επί του αυτού θέματος με νέο έγγραφο της (αριθμ. πρωτ. 1060557/302/03-06-2008), επικαλούμενη, εκτός των άλλων, και την με αριθμ. 3433/1997 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας, με την οποία κρίθηκε ότι «...κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 1 παρ. 4 του ν.1078/1980, απαλλαγή από το φόρο παρέχεται και στην περίπτωση κατά την οποία το αγοραζόμενο διαμέρισμα ή οικία κείται επί γηπέδου το οποίο, και μεν ευρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, πλην έχει οικοδομηθεί νομίμως, κατ' εφαρμογή πολεοδομικών διατάξεων, όπως το άρθρο 29 παρ. 2 του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, σύμφωνα με τους όρους και περιορισμούς που ισχύουν για την εντός του σχεδίου περιοχή».



Η Υπηρεσία, και μετά την ως άνω εξέλιξη, με το έγγραφο του υπόψη ερωτήματος, εμμένει στην αρχική της θέση, προσθέτοντας ότι αυτή ανταποκρίνεται στη σαφή γραμματική διατύπωση των σχετικών φορολογικών διατάξεων και στην αρχή ότι αυτές πρέπει να ερμηνεύονται στενώς.

II. Α.- Στις παραγράφους 1, εδάφιο α', και 4 του άρθρου 1 του νόμου 1078/1980 «Φοροαπαλλαγή πρώτης κατοικίας και λοιπές διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 238), όπως αυτές ίσχυαν, πριν από την τελευταία τροποποίησή τους με την παράγραφο 1 του άρθρου 21 του νόμου 3842/2010 (ΦΕΚ Α' 58/23-04-2010), ορίζονταν ότι:

*«1. Συμβάσεις αγοράς εξ' ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα ακινήτου από έγγαμο απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης, εφόσον ο αγοραστής ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε άλλη οικία ή διαμέρισμα που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομήσιμου ή επί ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δήμο ή κοινότητα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000) κατοίκων
....2...3...4. Το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το γήπεδο, εφ' ού η αγοραζόμενη οικία ή το διαμέρισμα, δέον απαραίτητως να είναι οικοδομήσιμον, να κείται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου ή της Κοινότητας, τούτων βεβαιουμένων υπό των αρμοδίων Δημοσίων Υπηρεσιών, ή τοιούτων μη υφισταμένων, υπό του αρμοδίου Δημάρχου ή Προέδρου της Κοινότητας υπό ιδίαν τούτων ευθύνην. Επί πόλεων ή χωρίων, εφ' ών δεν υφίσταται εγκεκριμένον ρυμοτομικόν σχέδιον, απαιτείται βεβαίωση των αυτών, ως άνω, αρμοδίων Δημοσίων Υπηρεσιών ή Οργάνων, ότι το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το εφ' ού η οικία ή το διαμέρισμα γήπεδο είναι οικοδομήσιμον. Η απαλλαγή εκ του φόρου δι' αγοράν οικίας ή διαμερίσματος ή οικοπέδου παρέχεται και όταν το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το γήπεδο, εφ' ού η αγοραζόμενη οικία ή το διαμέρισμα, κείται εντός οικισμού, προϋφισταμένου του έτους 1923, και οικοδομείται νομίμως, κατά βεβαίωσιν των αρμοδίων Δημοσίων Υπηρεσιών».*

Ήδη, με την **παράγραφο 1 του άρθρου 21** του προμνησθέντος **ν. 3842/2010** οι ανωτέρω διατάξεις αντικαταστάθηκαν ως εξής:

«1. Συμβάσεις αγοράς εξ' ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα κατοικίας ή οικοπέδου από έγγαμο ή ενήλικο άγαμο απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης, εφόσον ο αγοραστής ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000) κατοίκων 2.... 3.... 4. Το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το οικόπεδο, στο οποίο έχει ανεγερθεί η αγοραζόμενη κατοικία ή το διαμέρισμα, πρέπει να είναι οικοδομήσιμο κατά το χρόνο της αγοράς. Η συνδρομή αυτής της προϋπόθεσης βεβαιώνεται από τις αρμόδιες Δημόσιες Υπηρεσίες ή από αντίστοιχη δήλωση του μηχανικού κατά τις διατάξεις του ν. 651/1977 και του ν. 1337/1983 πάνω στο τοπογραφικό διάγραμμα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου».

Σημειώνεται ότι στην αιτιολογική έκθεση του προαναφερομένου νόμου 3842/2010 αναφέρεται, για μεν την ως άνω παράγραφο 1, ότι «επαναδιατυπώνεται η παράγραφος 1 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980 για λόγους απλοποίησης και νομοτεχνικής αρτιότητας, δεδομένου ότι έχει υποστεί αλλεπάλληλες τροποποιήσεις με προηγούμενες νομοθετικές διατάξεις», για δε παράγραφο 4, ότι «τροποποιείται και επικαιροποιείται η παράγραφος 4 του ίδιου άρθρου για λόγους εναρμόνισής της με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία».

Β.1.- Στο άρθρο 87 του κωδικοποιητικού Π.Δ/τος της 14-7-1999 (ΦΕΚ Δ' 580/27-7-1999) και στη παράγραφο 1 αυτού, με την οποία κωδικοποιήθηκε η παράγραφος 1 του άρθρου 7 του Π.Δ/τος της 24-4/5-3-1985 «Οικισμοί μέχρι 2.000 κατοίκους. Όρια-κατηγορίες-όροι δόμησης» (ΦΕΚ Δ' 181), ορίζεται ότι:

«1. Εάν ιδιοκτησία εμπίπτει εν μέρει εντός του ορίου οικισμού και εν μέρει εκτός αυτού, τότε, στην περίπτωση που το εντός του ορίου τμήμα δεν έχει


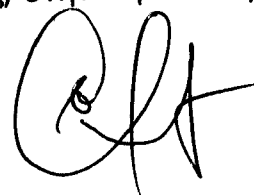
την αρτιότητα που ορίζεται με την απόφαση του νομάρχη ή το σχετικό π.δ/γμα, θεωρείται ότι εντός του ορίου περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας μεγέθους που αντιστοιχεί στην αρτιότητα αυτή. **2. ... 12. ...**».

2.- Στο άρθρο 264 του αυτού ως άνω κωδικοποιητικού Π.Δ/τος και στη παράγραφο 2 αυτού, με την οποία κωδικοποιήθηκε η παράγραφος 2 του άρθρου 29 του νόμου 1577/1985 «Γενικός Οικοδομικός Κανονισμός» (ΦΕΚ Α' 210), ορίζονται τα εξής:

*«1...2. Όταν στα ακραία σημεία των ήδη εγκεκριμένων ρυμοτομικών σχεδίων προβλέπεται η ύπαρξη δρόμου και απέναντι από τα αντίστοιχα οικοδομικά τετράγωνα προβλέπονται ρυμοτομικές γραμμές, η δόμηση των οικοπέδων που έχουν πρόσωπο στο δρόμο αυτό γίνεται με βάση το πλάτος του, όπως προβλέπεται από το σχέδιο μέχρι την απέναντι ρυμοτομική γραμμή. Αν απέναντι από τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού σχεδίου που έχει εγκριθεί μέχρι 13-3-1983 προβλέπεται οικοδομική γραμμή, τα γήπεδα που έχουν πρόσωπο στη γραμμή αυτή, εφόσον έχουν δημιουργηθεί μέχρι τη 18-12-1985, είναι οικοδομήσιμα μόνο κατά το τμήμα τους, το οποίο έχει επιφάνεια που αντιστοιχεί στις ελάχιστες απαιτούμενες για το εμβαδόν και το πρόσωπο διαστάσεις αρτιότητας οι οποίες προβλέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο. Τα γήπεδα αυτά οικοδομούνται μόνο κατά το παραπάνω τμήμα τους, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο, με τον περιορισμό ότι ο συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερος από τον οριζόμενο στο άρθρο 43. Για τα παραπάνω οικόπεδα έχουν εφαρμογή όλες οι πολεοδομικές διατάξεις που εφαρμόζονται για τις εντός σχεδίου περιοχές. Η κατάτμηση των παραπάνω γηπέδων επιτρέπεται μόνο σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν για τη δόμηση σε περιοχή εκτός σχεδίου πόλης. Υπόλοιπο τυχόν τμήμα των γηπέδων αυτών, πέρα από εκείνο που έχει τις παραπάνω ελάχιστες διαστάσεις αρτιότητας, οικοδομείται σύμφωνα με τις διατάξεις για τη δόμηση εκτός σχεδίου, μόνο εφόσον το εμβαδόν του υπολοίπου αυτού τμήματος καλύπτει το ελάχιστο απαιτούμενο εμβαδόν για τη δόμηση εκτός σχεδίου. **3....**».*

III.- Από τις προεκτιθέμενες διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 1 του ν.1078/1980, ως ίσχυαν πριν από την αντικατάστασή της με την παράγραφο 1 του άρθρου 21 του ν. 3842/2010, προκύπτει, κατ' αρχήν, ότι, ως προϋπόθεση απαλλαγής από τον φόρο μεταβίβασης για την αγορά πρώτης κατοικίας ή οικοπέδου, τίθεται όπως το οικόπεδο (αγοραζόμενο ή στο οποίο έχει ανεγερθεί η αγοραζόμενη κατοικία) είναι οικοδομήσιμο, κατά το χρόνο της αγοράς, και να κείται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου ή της Κοινότητας και, για οικισμούς προϋφιστάμενους του έτους 1923, να κείται εντός των ορίων του οικισμού. Η αντικατάσταση της παραγράφου αυτής με την παράγραφο 1 του άρθρου 21 του προμνησθέντος ν. 3842/2010, δεν μετέβαλε κατ' ουδέν το προηγούμενο καθεστώς, αφού έγινε, σύμφωνα με την εισηγητική της έκθεση, *«για λόγους εναρμόνισής της με την ισχύουσα πολεοδομική νομοθεσία»*, γι' αυτό και ομιλεί περί οικοδομήσιμου οικοπέδου, αφού ως οικόπεδο, κατά τις πολεοδομικές διατάξεις, εννοείται το γήπεδο που βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης ή εντός ορίων οικισμού, ενώ τα εκτός σχεδίου πόλεων και εκτός ορίων οικισμού είναι απλώς γήπεδα και όχι οικόπεδα.

Περαιτέρω, κατά την άποψη της πλειοψηφίας των μελών του Τμήματος, η οποία απαρτίστηκε από τον Πρόεδρο Βασίλειο Σουλιώτη, Αντιπρόεδρο Ν.Σ.Κ., και τους Νομικούς Συμβούλους του Κράτους Χρυσάφουλα Αυγερινού, Κωνσταντίνο Χαραλαμπίδη, Ευφροσύνη Μπερνικόλα, Γαρυφαλλιά Σκιάνη και Δήμητρα Κεφάλα, (ψηφοί 6), με την οποία συντάχθηκε και ο εισηγητής, με τη διάταξη του άρθρου 7, παράγραφος 1, του Π.Δ/τος της 24-4/5-3-1985 προβλέπεται ότι αν ιδιοκτησία εμπίπτει εν μέρει μέσα στο όριο οικισμού και εν μέρει εκτός αυτού, τότε, στην περίπτωση που το εντός του ορίου τμήμα δεν έχει την αρτιότητα που ορίζεται με την απόφαση του νομάρχη ή το σχετικό π.δ/γμα, θεωρείται ότι εντός του ορίου περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας, μεγέθους που αντιστοιχεί στην αρτιότητα αυτή. Δηλαδή στην περίπτωση αυτή ο νομοθέτης θεωρεί ότι το τμήμα του εκτός του ορίου του οικισμού γηπέδου, που απαιτείται για τη συμπλήρωση της αρτιότητας του εντός του ορίου οικοπέδου, περιλαμβάνεται εντός του ορίου του οικισμού και, συνεπώς, οικοδομείται, κατά τα λοιπά, σύμφωνα με τις ισχύουσες πολεοδομικές διατάξεις για τα εντός του ορίου του οικισμού οικόπεδα. Συνεπώς, στην περίπτωση αυτή



απαλλάσσεται από το φόρο μεταβίβασης για πρώτη κατοικία σε οικοδομή που ανεγέρθηκε νομίμως σε τέτοιο οικοπέδο, αδιαφόρως αν αυτή ανεγέρθηκε στο εντός του ορίου του οικισμού τμήμα του οικοπέδου ή στο εκτός αυτού τμήμα που συμπληρώνει την αρτιότητα αυτού, αφού ο νόμος το θεωρεί ως εντός του ορίου του οικισμού. Η ερμηνεία αυτή προκύπτει, για την ταυτότητα του νομικού λόγου, και από την ερμηνεία που δέχτηκε το Συμβούλιο της Επικρατείας με την 3433/1997 απόφασή του, ερμηνεύοντας τις διατάξεις του άρθρου 29, παράγραφος 2, του νόμου 1577/1985 (άρθρο 264 παρ. 2 του Κ.Δ/τος της 14-7-1999) που επιτρέπουν την οικοδόμηση των γηπέδων που έχουν δημιουργηθεί μέχρι τις 13-3-1983, τα οποία κείνται εκτός, μεν, σχεδίου πόλης, αλλά έχουν πρόσωπο στην οικοδομική γραμμή που προβλέπεται από το σχέδιο πόλης απέναντι από τα οικοδομικά τετράγωνα που βρίσκονται στα ακραία σημεία του ρυμοτομικού σχεδίου που έχει εγκριθεί μέχρι 13-3-1983, μόνο κατά το τμήμα τους, το οποίο έχει επιφάνεια που αντιστοιχεί στις ελάχιστες απαιτούμενες για το εμβαδό και το πρόσωπο διαστάσεις, οι οποίες προβλέπονται από τις πολεοδομικές διατάξεις για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο. Τα γήπεδα αυτά οικοδομούνται μόνο κατά το παραπάνω τμήμα τους, σύμφωνα με τους όρους δόμησης που ισχύουν για το απέναντι οικοδομικό τετράγωνο, με τον περιορισμό ότι ο συντελεστής δόμησης δεν επιτρέπεται να είναι μεγαλύτερος από τον οριζόμενο στο άρθρο 6 του ν. 1337/1983. Ερμηνεύοντας το Συμβούλιο Επικρατείας τις διατάξεις αυτές, καθώς και τις παραπάνω διατάξεις για απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης για αγορά πρώτης κατοικίας, δέχτηκε απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης για αγορά πρώτης κατοικίας σε πολυκατοικία που είχε ανεγερθεί σε τέτοιο γήπεδο, γιατί οικοδομήθηκε, λόγω της θέσης του, σύμφωνα με το Γενικό Οικοδομικό Κανονισμό, ως εντός σχεδίου έκταση, με τους όρους δόμησης της έναντι αυτού εντός σχεδίου περιοχής.

Κατά τη μειοψηφήσασα άποψη, που υποστηρίχθηκε από τον Νομικό Σύμβουλο Θεόδωρο Ψυχογιού, (ψηφός 1) είναι προφανές ότι η απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων, κατά τις στενώς εφαρμοστέες διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 1 του ν. 1078/80 (ως ίσχυαν κατά την επίμαχη χρονική περίοδο) επιτυγχάνεται με τη σωρευτική συνδρομή δύο

συγκεκριμένων προϋποθέσεων, δηλαδή, αφενός μεν, ότι το αγοραζόμενο οικόπεδο ή γήπεδο είναι οικοδομήσιμο και, αφετέρου, ότι αυτό κείται εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου πόλης ή εντός οικισμού, προϋφισταμένου του 1923 (βλ. ΣΤΕ 361/96, 3089/94). Το γεγονός, όμως, ότι, με τη διάταξη του άρθρου 87 παρ. 1 του κωδικοποιητικού Π.Δ/τος της 14-7-1999, ορίζεται ότι «*εάν ιδιοκτησία εμπίπτει εν μέρει εντός του ορίου οικισμού και εν μέρει εκτός αυτού, τότε, στην περίπτωση που το εντός του ορίου τμήμα δεν έχει την αρτιότητα που ορίζεται με την απόφαση του νομάρχη ή το σχετικό π.δ/γμα, θεωρείται ότι εντός του ορίου περιλαμβάνεται τμήμα της ιδιοκτησίας μεγέθους που αντιστοιχεί στην αρτιότητα αυτή*», δεν σημαίνει ότι το ακίνητο, το οποίο κείται εν μέρει εντός των ορίων οικισμού, εντάσσεται, πλέον, ολόκληρο εντός οικισμού, αλλά ότι το εντός οικισμού τμήμα του ακινήτου «πριμοδοτείται» από το νόμο, ώστε να θεωρηθεί, κατά πλάσμα δικαίου, ως άρτιο και οικοδομήσιμο. Συνεπώς, με τη ρύθμιση του άρθρου 87, πληρούται – έστω, κατά πλάσμα δικαίου – μόνον η μία εκ των προαναφερθεισών προϋποθέσεων, που απαιτούνται κατά νόμο για τη χορήγηση της υπό κρίση φορολογικής απαλλαγής, ήτοι το άρτιο και οικοδομήσιμο του ακινήτου, όχι, όμως, και η έτερη προϋπόθεση, δηλαδή η, εν τοις πράγμασι, εντός οικισμού θέση αυτού. Στην περίπτωση, πάντως, κατά την οποία το εντός οικισμού τμήμα του γηπέδου, αποτελεί εξ αρχής οικοδομήσιμη έκταση, χωρίς τη συνδρομή του πλάσματος του ως άνω άρθρου 87, δύναται να υποστηριχθεί βασίμως ότι τότε συντρέχει λόγος εφαρμογής της ως άνω απαλλακτικής διάταξης του άρθρου 1 παρ. 4 του ν. 1078/80, καθόσον το εκτός οικισμού ευρισκόμενο τμήμα, δεν τυγχάνει, στην εν λόγω περίπτωση, αξιολογήσιμο ως προς την εφαρμογή της ή μη. Συνεπώς, είναι προφανές ότι, στην υπό εξέταση περίπτωση, δεν υφίσταται νόμιμη δυνατότητα προς ενεργοποίηση της εκ του άρθρου 1 παρ. 4 του ν. 1078/80 προβλεπόμενης φορολογικής απαλλαγής, λαμβανομένου, επί πλέον, υπόψη ότι η ως άνω υπ' αριθ. 3433/1997 απόφαση του Συμβουλίου της Επικρατείας δεν αναφέρεται σε ακίνητα κείμενα εντός και εκτός οικισμού.



IV. Κατόπιν των ανωτέρω, το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους (Α' Τμήμα) επί του τεθέντος ερωτήματος γνωμοδοτεί, κατά πλειοψηφία, καταφατικά, ότι δηλαδή παρέχεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων και στην περίπτωση αγοράς οικίας, η οποία έχει ανεγερθεί νομίμως, βάσει των ισχυουσών κατά την ανέγερσή της πολεοδομικών διατάξεων, επί οικοπέδου που βρίσκεται εν μέρει εντός των ορίων οικισμού και εν μέρει εκτός των ορίων του οικισμού και η οικία έχει ανεγερθεί νομίμως στο εκτός ορίων οικισμού τμήμα, ως εντός οικισμού.

ΘΕΩΡΗΘΗΚΕ

Αθήνα, 8 -11-2011

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ

Βασίλειος Σουλιάτης

Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ.



Ο ΕΙΣΗΓΗΤΗΣ

Πέτρος Κωνσταντινόπουλος

Πάρεδρος Ν.Σ.Κ.