



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 29-9-2010
Αριθ.Πρωτ.1165

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Απαλλαγή α' κατοικίας σε ρυθμισθέντες με το ν.3843/2010
ημιυπαίθριους χώρους*

Σας διαβιβάζουμε το με αριθ.πρωτ.Δ13Β1111616ΕΞ2010/31-8-2010
έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών σε ερώτημα του
Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Λάρισας σχετικό με το άνω
θέμα, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Αθήνα, 31/08/2010
Αρ.Πρωτ:Δ13Β1111616ΕΞ2010

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

Ταχ. Δ/νση : Καρ. Σερβίας 8
Ταχ. Κώδ. : 101 84 Αθήνα
Πληροφορίες: Ε. Πριστούρη
Τηλέφωνα : 2103375876
FAX : 2103375834
e-mail : d13.fma@yo.syzefxis.gov.gr

ΠΡΟΣ: Συμβ/κό Σύλλογο Εφετείου
Λάρισα
Βελλή 4
Τ.Κ.411 10 ΛΑΡΙΣΑ

**Θέμα: Απαλλαγή α΄ κατοικίας σε ρυθμισθέντες με το
ν.3843/2010 ημιυπαίθριους χώρους.**

ΣΧΕΤ.: Το με αριθ.πρωτ.340/2.7.2010 έγγραφό σας.

Σε απάντηση της από 20.7.2010 αίτησης σας σχετικά με το ανωτέρω θέμα, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, συμβάσεις αγοράς εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα κατοικίας ή οικοπέδου απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του νόμου.

Μεταξύ των αναγκαίων προϋποθέσεων για τη χορήγηση της απαλλαγής είναι η ύπαρξη νόμιμου κτίσματος και, συνεπώς, δεν είναι δυνατή η χορήγηση της απαλλαγής για αυθαίρετα κτίσματα, όπως οι «κλειστοί» ημιυπαίθριοι χώροι (ΣΧΕΤ. άρθρο 1 ΠΟΛ.1101/24.6.2010 Απόφασης ΥπΟικ, ΥπΟικ 1049825/242/Β0013/23.5.2001 και 1112840/736/Β0013/21.12.2007).

Περαιτέρω, με τις υπ' αριθ.1026526/83/Β0013/ΠΟΛ.1046/9-3-2005, 1035134/102/Β0013/ΠΟΛ.1057/6-4-2005 και 1047581/133/Β0013/ΠΟΛ.1073/9-5-2005 εγκυκλίους μας, οι οποίες εκδόθηκαν κατ' εφαρμογή της υπ' αριθ.622/2004 Γνωμοδότησης του Ν.Σ.Κ., καθώς επίσης και με τη με αριθ.ΠΟΛ.1114/19.7.2010 εγκύκλιο μας δόθηκαν οδηγίες σχετικά με τη φορολόγηση των ημιυπαίθριων και βοηθητικών χώρων. Με βάση τις ανωτέρω εγκυκλίους έγινε δεκτό ότι κρίσιμος χρόνος για τη διαπίστωση διαμόρφωσης ημιυπαίθριου ή βοηθητικού χώρου σε χώρο κύριας χρήσης είναι ο χρόνος φορολογίας, δηλαδή ο χρόνος σύνταξης του μεταβιβαστικού συμβολαίου, και, συνεπώς, εφόσον υφίστανται κατά το χρόνο αυτό «κλειστοί» ημιυπαίθριοι χώροι (ή βοηθητικοί χώροι που έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης), υπάγονται σε φόρο μεταβίβασης.

2. Με τις διατάξεις του ν. 3843/2010 (άρθρα 5-10) παρέχεται η δυνατότητα πολεοδομικής ρύθμισης των «κλειστών» ημιυπαίθριων ή βοηθητικών χώρων και, ειδικότερα, προβλέπεται η καταβολή ειδικού προστίμου διατήρησης των χώρων αυτών για 40 χρόνια. Με βάση τις σχετικές διατάξεις του ν. 3843/2010 (άρθρο 6 παρ.6), οι ρυθμισθέντες χώροι που διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου αυτού μπορούν να μεταβιβάζονται με την επισημείωση ότι αυτοί «ρυθμίστηκαν με τις διαδικασίες του ν. 3843/2010 και αρ. πρωτ. αίτησης/2010 της πολεοδομικής υπηρεσίας» (ΣΧΕΤ. η με αριθ.5/3.5.2010 εγκύκλιος του ΥΠ.Ε.Κ.Α.).

Επίσης, με τη με αριθ.8/15.6.2010 εγκύκλιο του ΥΠ.Ε.Κ.Α. ορίζεται ότι για τους χώρους που θα υπαχθούν στη ρύθμιση του ανωτέρω νόμου, δε χορηγείται βεβαίωση ότι ο χώρος είναι κύριας χρήσης, αλλά ότι ρυθμίστηκε με το νόμο αυτόν (αριθ. 11). Περαιτέρω, διευκρινίζεται ότι τα θέματα φορολόγησης των χώρων που εμπίπτουν στη ρύθμιση είναι αποκλειστικής αρμοδιότητας του Υπουργείου. Οικονομικών (αριθ. 19).

3. Σχετικά με τη χορήγηση απαλλαγής α' κατοικίας σε ρυθμισθέντες με το ν. 3843/2010 χώρους, επισημαίνεται ότι από τις ανωτέρω διατάξεις της πολεοδομικής νομοθεσίας προκύπτει ότι οι χώροι αυτοί παραμένουν αυθαίρετοι και μετά την υπαγωγή τους στη ρύθμιση. Η δυνατότητα τακτοποίησης που παρέχεται βάσει των σχετικών διατάξεων του ν. 3843/2010 αναφέρεται στην καταβολή ενός ειδικού προστίμου διατήρησης των χώρων αυτών για 40 χρόνια και όχι σε διαδικασία νομιμοποίησης τους.

Κατά συνέπεια, εφόσον δεν είναι νόμιμη η χορήγηση απαλλαγής α' κατοικίας σε αυθαίρετα κτίσματα, δεν μπορεί να επεκταθεί η απαλλαγή και στην επιφάνεια των «κλειστών» ημιυπαίθριων χωρών (ή βοηθητικών χώρων που έχουν μετατραπεί σε χώρους κύριας χρήσης), έστω και αν έχουν υπαχθεί στην πολεοδομική ρύθμιση του ν. 3843/2010.

**Ακριβές Αντίγραφο
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας**

**Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης
ΔΗΜΗΤΡΑ ΤΣΑΜΗ**

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ,
ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΛΑΡΙΣΑΣ
ΒΕΛΛΗ 4
41110 ΛΑΡΙΣΑ
ΤΗΛ. 2410535552
ΦΑΞ 2410535880
e-mail: symsylar@otenet.gr

Λάρισα 2 Ιουλίου 2010
Αριθ. Πρωτ. 340

Π ρ ο ς

Το Υπουργείο Οικονομικών
Γενική Διεύθυνση Φορολογίας
Διεύθυνση Φορολογίας Κεφαλαίου
Καρ. Σερβίας 10
10562 Αθήνα

Ως γνωστόν για την αγορά πρώτης κατοικίας παρέχεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης.

Παρουσιάζεται όμως και θα παρουσιαστούν στο μέλλον πάρα πολλές περιπτώσεις κατά τις οποίες ο αγοραστής θα αγοράζει μαζί και «τακτοποιημένο» ημιυπαίθριο χώρο.

Επειδή ο χώρος αυτός, από Πολεοδομικής και πάσης άλλης πλευράς, εξομοιούται με το υπόλοιπο νόμιμο κτίσμα, τουλάχιστον για 40 χρόνια, από την «τακτοποίησή» του.

Επειδή ίσως να είναι αδύνατος πλέον εν τοις πράγμασι η αγορά διαμερίσματος – κατοικίας χωρίς την ύπαρξη «τακτοποιημένου» ημιυπαίθριου χώρου.

Επειδή οι κατά τόπους ΔΟΥ μη έχοντας ειδικές εντολές επιβάλλουν φόρο, όπως επέβαλον και στο παρελθόν όταν αντιμετώπιζαν κλειστό ημιυπαίθριο χώρο που δεν είχε «τακτοποιηθεί».

Σήμερα μετά την «τακτοποίηση» των χώρων αυτών, πρέπει κατά τρόπον σαφή να ορισθεί αιτιολογημένα εάν κατά την αγορά διαμερίσματος, το οποίο έχει και «τακτοποιημένο» ημιυπαίθριο χώρο δέον να δοθεί απαλλαγή από τη φορολογία (λόγω πρώτης κατοικίας) για ολόκληρη την

επιφάνεια του διαμερίσματος ή εάν θα υπάρξει διαφορετική μεταχείριση του κυρίως διαμερίσματος εν σχέσει με τον «τακτοποιημένο» ημιυπαίθριο χώρο.

Επειδή άρχισαν ήδη να «τακτοποιούνται» οι ημιυπαίθριοι χώροι θα παρουσιάζεται καθημερινά η ανάγκη αντιμετώπισης του προβλήματος αυτού. Προκειμένου να υπάρξει ενιαία αντιμετώπιση του θέματος παρακαλούμε να απαντήσετε περί της αιτιολογημένης και προσηκούσης ορθής λύσης.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΑΘΑΝΑΣΙΟΣ ΒΑΣ. ΑΛΜΠΑΝΗΣ