



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ  
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 9-9-2009  
Αριθμ. πρωτ.806

Προς:  
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου  
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Παραχώρηση δικαιωμάτων αποκλειστικής χρήσης  
στις οριζόντιες ιδιοκτησίες του εργολαβικού ανταλλάγματος  
με τον κανονισμό της πολυκατοικίας  
Σχετικό: Το με αριθμ.πρωτ.10699938/243/Β0013/27-8-2009 έγγραφο  
του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών*

Σας διαβιβάζουμε προς γνώση σας το σχετικό έγγραφο του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών που αφορά το άνω θέμα και αποτελεί απάντηση σε ερώτημα του Συλλόγου μας.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρυσάλα-Μπιλίση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ Αθήνα, 27 Αυγούστου 2009  
& ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ Αρ.Πρ.1069938/243/Β0013  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ  
ΤΜΗΜΑ Β΄

Ταχ. Διεύθυνση: Καρ. Σερβίας 8 **ΠΡΟΣ:** Συμβ/κό Σύλλογο Εφετείου  
Ταχ. Κώδικας: 101 84 Αθήνα Θεσσ/νίκης  
Πληρ.: Ε. Πριστούρη Αριστοτέλους 22  
Τηλέφωνα: 210 3375876 Τ.Κ. 546 23 ΘΕΣΣ/ΝΙΚΗ  
FAX: 210 3375834

**ΘΕΜΑ: Παραχώρηση δικαιωμάτων αποκλειστικής χρήσης στις οριζόντιες ιδιοκτησίες του εργολαβικού ανταλλάγματος με τον κανονισμό της πολυκατοικίας.**

**ΣΧΕΤ.:** Το υπ' αριθ.πρωτ.630/30-6-2009 έγγραφό σας.

Σε απάντηση του ανωτέρω εγγράφου σας σχετικά με το παραπάνω θέμα, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 1 και της παρ.1 του άρθρου 5 του α.ν.1521/1950, σε κάθε με επαχθή αιτία μεταβίβαση ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών, υπόχρεος για την καταβολή του οποίου είναι ο αγοραστής.

Επίσης, με βάση τη διάταξη της παρ.4 του άρθρου 1 του ανωτέρω νόμου, η οποία προστέθηκε με την παρ.8 του άρθρου 35 του ν.3220/2004, ως μεταβίβαση λογίζεται η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων κύριων, βοηθητικών ή ειδικών χώρων κτισμάτων ή επί κοινόκτητου τμήματος οικοπέδου.

Με τις διατάξεις δε των περιπτώσεων γ' και δ' της παρ.10 του άρθρου 15 του ν.2961/2001, όπως τροποποιήθηκε με την παρ.5 του άρθρου 35 του ν.3220/2004, ορίζεται ο τρόπος υπολογισμού της αξίας των δικαιωμάτων αποκλειστικής χρήσης.

Περαιτέρω, για την παραχώρηση των δικαιωμάτων αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων χώρων οικοδομής απαιτείται συμφωνία των συνιδιοκτητών που γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή (άρθρα 5 και 13 ν.3741/1929). Η συμφωνία αυτή για τη χρήση των κοινόχρηστων χώρων της οικοδομής μπορεί να περιληφθεί και στην αρχική πράξη σύστασης της οροφοκτησίας ή και στον κανονισμό της πολυκατοικίας και δεν μπορεί να τροποποιηθεί ή

καταργηθεί παρά μόνο με τη συναίνεση όλων των αρχικών συμβληθέντων ή των μετέπειτα συνιδιοκτητών της οικοδομής αυτής και αφού η σχετική συμφωνία περιβληθεί τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου και υποβληθεί σε μεταγραφή.

Όσον αφορά τη νομική φύση των δικαιωμάτων αυτών επισημαίνεται ότι ο περιορισμός της χρήσης των κοινόχρηστων χώρων από τους λοιπούς ιδιοκτήτες έχει απλώς το χαρακτήρα δουλείας σύμφωνα με την παρ.3 του άρθρου 13 του ν.3741/1929, χωρίς όμως να είναι πραγματική δουλεία με την έννοια των άρθρων 1118 και 1119 του ΑΚ, δεδομένου ότι στερούνται αυτοτέλειας και δεν αποτελούν ανεξάρτητες ιδιοκτησίες. Ως εκ τούτου, οι χώροι αυτοί δεν μπορούν να μεταβιβαστούν μόνοι τους, αλλά αποτελούν πάντοτε παρακολούθημα ή αναπόσπαστο μέρος μίας οριζόντιας ιδιοκτησίας προς ωφέλεια του εκάστοτε κυρίου αυτής (Βλ. σχετ. ΑΠ 5/1991, 31/2001, 551/2003, 1051/2003, 792/2006 καθώς και τη με αριθ.πρωτ.1020496/477/Α0012/ΠΟΛ.1022/2004 εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών).

2. Σύμφωνα με την υπ' αριθ.1023290/68/Β0013/ΠΟΛ.1050/21-2-1996 εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομικών, με τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας σε οικόπεδο, στο οποίο υπάρχουν κτίσματα, επέρχεται έμμεσα διανομή των υπάρχοντων κτισμάτων μεταξύ των κατ' ιδανικά μερίδια συγκυρίων και συνεπώς οφείλεται φόρος μεταβίβασης (διανομής).

Περαιτέρω, ορίζεται ότι σε περίπτωση σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας σε οικόπεδο, επί του οποίου έχουν ανεγερθεί κτίσματα από εργολάβο με το σύστημα της αντιπαροχής και κατά την οποία οι οικοπεδούχοι διανέμουν μεταξύ τους μόνο τις οριζόντιες ιδιοκτησίες που θα λάβουν ως αντιπαροχή, ενώ οι υπόλοιπες που είναι μεταβιβαστές στον εργολάβο δυνάμει του εργολαβικού προσυμφώνου, παραμένουν αδιανέμητες και ανήκουν στους ίδιους οικοπεδούχους κατά τα ίδια ποσοστά συγκυριότητας, οφείλεται φόρος μεταβίβασης (διανομής) μόνο επί των οριζοντίων ιδιοκτησιών που λαμβάνουν στην κυριότητά τους οι οικοπεδούχοι. Αντίθετα δεν οφείλεται φόρος για τις οριζόντιες ιδιοκτησίες του εργολαβικού ανταλλάγματος, **καθόσον δε συντελείται οιαδήποτε μορφή μεταβίβασης επί αυτών και εξακολουθούν να ανήκουν εξ αδιαιρέτου στους οικοπεδούχους, πριν από τη μεταβίβασή τους στον εργολάβο.**

3. Με βάση το έγγραφό σας, τίθεται το ερώτημα εάν οφείλεται φόρος (και τι είδους φόρος, Φ.Μ.Α. ή Φ.Π.Α.) για τα δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων χώρων οικοδομής που παραχωρούνται με την κατάρτιση του κανονισμού της πολυκατοικίας στις οριζόντιες ιδιοκτησίες του εργολαβικού ανταλλάγματος, σε ήδη αποπερατωμένη οικοδομή, η οποία υπάγεται στο καθεστώς Φ.Π.Α.

Σημειώνεται ότι έχει προηγηθεί η υπογραφή του εργολαβικού προσυμφώνου και της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και διανομής προ πάσης ανεγέρσεως μεταξύ των οικοπεδούχων.

4. Ενόψει των ανωτέρω, γίνεται δεκτό ότι δεν επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης για τα δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων χώρων της οικοδομής **που παραχωρούνται σε οριζόντιες ιδιοκτησίες του εργολαβικού ανταλλάγματος (έστω και αν είναι αποπερατωμένη η οικοδομή)**, δεδομένου ότι συστήνονται υπέρ των ιδιοκτησιών αυτών, οι οποίες, πριν από τη μεταβίβασή τους στον εργολάβο, παραμένουν αδιανέμητες και εξακολουθούν να ανήκουν εξ αδιαιρέτου στους ίδιους οικοπεδούχους κατά τα ίδια ποσοστά συγκυριότητας. Κατά συνέπεια, η παραχώρηση των δικαιωμάτων αποκλειστικής χρήσης σε αδιανέμητες οριζόντιες ιδιοκτησίες δε συνεπάγεται οιαδήποτε μορφή μεταβίβασης, καθόσον με την πράξη αυτή δεν αλλάζει ο φορέας των δικαιωμάτων αυτών, που είναι όλοι οι οικοπεδούχοι από κοινού.

Εξάλλου, για τον ίδιο λόγο, κατά την κατάρτιση της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας δεν οφείλεται φόρος μεταβίβασης (διανομής) για τις αδιανέμητες οριζόντιες ιδιοκτησίες που είναι μεταβιβαστέες στον εργολάβο.

Επισημαίνεται δε ότι σε κάθε μεταβίβαση οριζόντιας ιδιοκτησίας σε τρίτο (πελάτη του εργολάβου) συμμεταβιβάζονται και τα δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης που έχουν συσταθεί υπέρ αυτής και, συνεπώς, επιβάλλεται ο οικείος φόρος (Φ.Μ.Α. ή Φ.Π.Α.) και για την αξία των δικαιωμάτων αποκλειστικής χρήσης.

Ακριβές Αντίγραφο  
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης  
ΔΗΜΗΤΡΑ ΤΣΑΜΗ