

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Δ ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΥΣ

Υ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ

Βαθμός Ασφαλείας :

Βαθμός Προτεραιότητας :

Αριθ.

10

Αθήναι

198

16 ΟΚΤ. 1985

Π ρ ο ς

τό Υπουργείο Δικαιοσύνης

Διεύθυνση Ε/τμήμα Ι

ΕΝΤΑΥΘΑ

I.- Είς απάντησιν τοῦ ὑπ' ἀριθ. 45608/1985 ἐγγράφου σας πού ζητεῖται νά καθοριστέτ ἡ βάση ὑπολογισμοῦ τῶν δικαιωμάτων τῶν συμβολαιογράφων, ὑποθηκοφυλάκων καί Ταμείου Νομικῶν, κατὰ τή σύνταξιν συμβολαίων μεταβιβάσεως τῶν ἀκινήτων στίς περιπτώσεις πού ἐπικαλεῖσθε, ἔχω τήν τιμή νά σας γνωρίσω ὅτι ἡ γνώμη μου εἶναι ἡ ἀκόλουθη:

II.- Ἀπό τίς διατάξεις τοῦ ἀρθρ. 41 τοῦ Ν. 1249/82 "διαρρυθμίσεις στήν ἀμεση καί ἔμμεση φορολογία κ.λ.π.", ὅπως τροποποιήθηκε καί συμπληρώθηκε μέ τό ἀρθρ. 14 τοῦ Ν. 1473/84 "μεταρρυθμίσεις στήν ἀμεση καί ἔμμεση φορολογία κ.τ.λ.", πού ἡ ἐσχύ του ἀρχίσε ἀπό 1.1.1985 βάσει τοῦ ἀρθρου μόνοῦ τοῦ Π.Δ. 586/84, προκύπτει ὅτι σέ περιπτώσεις μεταβιβάσεως ἀκινήτων μέ ἀντάλλαγμα ἢ αἰτία θανάτου, γονικῆς παροχῆς, δωρεᾶς ἢ προίκας, ὁ τρόπος ἐκτίμησῆς τῆς φορολογητέας ἀξίας τῶν ἀκινήτων αὐτῶν ἀντικειμενικοποιεῖται (εἰσ. ἐκθ. Ν. 1249/82 ἀρθρ. 41), δηλ. γίνεται χρῆσι τιμῶν πού ἔχουν προκαθοριστέτ μέ ἀποφάσεις τοῦ Ὑπουργοῦ τῶν Οἰκονομικῶν καί κατὰ τίς διακρίσεις πού θεσπίζονται κατὰ ζῶνες, οἰκοδομικά τετράγωνα, εἶδος ἀκινήτου, παλαιότητα κ.τ.λ., ἐφ' ὅσον ἀφοροῦν ἀκίνητα

πού βρίσκονται στις περιοχές της τέως Διοίκησης της Πρωτεύουσας, των Κοινοτήτων Ζεφυρίου, Δροσιάς, Βάρης-Βάρκιζας και του Δήμου Άνω Λιοσίων Αττικής, πλην των ακινήτων που είναι εκτός σχεδίου των περιοχών αυτών. Οι τιμές αυτές, που στο άρθρ. 41 παρ. 1 έδ. β' του Ν. 1249/82 αποκαλούνται "τιμές εκκίνησης", είναι δεκτικές αύξομειώσεων λόγω επιδράσεως διαφόρων παραγόντων, αλλά κατ' άρθρ. 41 παρ. 1 έδ. γ' και παρ. 2 περ. α' του αυτού νόμου μέ αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών θά καθορίζονται και οι παράγοντες αυτοί και ή ποσοστιαία αύξομείωση που έπέρχεται στην τιμή εκκίνησης. Από τις διατάξεις αυτές προκύπτει ότι μετά τη θέσπιση του αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, βάση υπολογισμού των δικαιωμάτων των συμβολαιογράφων (υποθηκοφυλάκων και του Ταμείου Νομικών) για τη σύνταξη των σχετικών συμβολαίων μεταβιβάσεως των ακινήτων αυτών, αποτελεί ή προκαθορισμένη μέ τις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών αντικειμενική τιμή και οι τυχόν ποσοστιαίες της αύξομειώσεις.

III.- Για πληρέστερη διερεύνηση των περιπτώσεων που ανακύπτουν από τις αμφισβητήσεις των ενδιαφερομένων, όπως διατυπώνονται στα συνημμένα έγγραφα και προκάλεσαν την παρούσα γνωμοδότηση, είναι αναγκαίο να διευκρινιστούν και τά εξής: Από τις διατάξεις του άρθρ. 41 παρ. 1 και 2 του Ν. 1249/82 προκύπτει ότι ή προκαθορισμένη τιμή είναι ο κανόνας ρυθμίσεως και προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας στις μεταβιβάσεις των ακινήτων που προαναφέρθηκαν. Αλλά τό άρθρ. 41 παρ. 3 του αυτού νόμου εισάγει εξαίρεση που επιτρέπει την εφαρμογή κάθε άλλης διατάξεως που ρυθμίζει διαφορετικά τη φορολογητέα αξία των ακινήτων αυτών και τόν τρόπο προσδιορισμού της, "μόνο στις περιπτώσεις που ο φορολογούμενος αμφισβητήσει τις προκαθορισμένες τιμές μέ προσφυγή

ένώπιον τῶν Διοικητικῶν Δικαστηρίων".

Τέτοια περίπτωση θεσπίζεται μέ τό ἄρθρ.41 παρ.6 ἐδ. α'καί β'αὐτοῦ, πού ὁρίζει ὅτι ἂν μεταβιβαστεῖ ἀκίνητο ἀπό τά προαναφερθέντα καί ὁ φορολογούμενος ἀναγράψει στή φορολογική δήλωση τήν προκαθορισμένη (ἀντικειμενική) ἀξία, βάσει τῆς ὁποίας βεβαιώνεται ὁ φόρος πού ἀναλογεῖ, θεωρεῖ δέ τήν ἀξία αὐτή μεγαλύτερη ἀπό τήν ἀγοραία, ἔχει τό δικαίωμα νά ζητήσῃ μέ προσφυγή ἀπό τό ἀρμόδιο Διοικητικό Πρωτοδικεῖο τόν προσδιορισμό τῆς ἀξίας. Ὅποτε ὁ Οἰκονομικός Ἐφορος διενεργεῖ ἔλεγχο γιά τόν προσδιορισμό τῆς ἀγοραίας ἀξίας τοῦ ἀκινήτου καί συντάσσει ἐκθεση πού ἐπισυνάπτεται στήν ἐκθεση του ἄρθρ.82 τοῦ Κώδικα Φορολογικῆς Δικονομίας, στήν ὁποία περιλαμβάνεται καί αἴτημα πρὸς τό Διοικητικό Δικαστήριο γιά προσδιορισμό τῆς ἀγοραίας ἀξίας τοῦ ἀκινήτου. Καί ἂν τό δικαστήριο αὐτό προσδιορίσῃ τήν ἀξία τοῦ ἀκινήτου μεγαλύτερη ἀπό τήν προκαθορισμένη, ἐπιβάλλεται κύριος φόρος (ὡς καί πρόσθετος), τήν πληρωμή τοῦ ὁποίου θά διέφευγε ὁ ὑπόχρεος, κατά τά ὁριζόμενα στό ἄρθρ.41 παρ.6 ἐδ.γ'τοῦ αὐτοῦ νόμου. Ἀλλά ἡ ὁριστική ἀπόφαση τοῦ Διοικητικοῦ Δικαστηρίου ἀποτελεῖ τίτλο βεβαιώσεως τοῦ φόρου, κατ'ἄρθρ.81 παρ.2 τοῦ Ν.Δ.118/73 "περὶ κώδικος φορολογίας κληρονομιῶν, δωρεῶν, προικῶν κ.λ.π.", ὅποτε συμβεβαionoῦνται καί συνεισπράττονται καί τά δικαιώματα τῶν συμβολαιογράφων (ὑποθηκοφυλάκων καί Ταμείου Νομικῶν) γιά τήν ἐπί πλέον διαφορά τῆς ἀξίας τοῦ μεταβιβασθέντος ἀκινήτου, βάσει τοῦ ἄρθρ.95 παρ.1 τοῦ Ν.670/77 "περὶ Κώδικος τῶν Συμβολαιογράφων" καί τῶν ὑπ'ἀριθ.2470/77 καί 36799/78 κοινῶν ἀποφάσεων τῶν Ὑπουργῶν Συντονισμοῦ, Δικαιοσύνης καί Οἰκονομικῶν.

Αν όμως δεν αμφισβητηθεί ή προκαθορισμένη τιμή, ο οικονομικός έφορος, βάσει του άρθρ.41 παρ.6 έδ.δ' του αυτού νόμου έλέγχει την ακρίβεια των δηλώσεων μόνον ως προς τα προσδιοριστικά στοιχεία διαμορφώσεως της αξίας του ακινήτου. Καί αν διαπιστωθεί ανακρίβεια των στοιχείων αυτών, εκδίδεται πράξη καταλογισμού του φόρου (ως και πρόσθετου φόρου) που αναλογεί στη διαφορά μεταξύ δηλωθείσης και οριστικώς καθορισθείσης μεγαλύτερας αξίας, την πληρωμή του οποίου θα διέφευγε ο υπόχρεος, ή δέ πράξη αυτή αποτελεί τίτλο βεβαιώσεως του φόρου, βάσει των άρθρ.81 παρ.2, 76,77 του Ν.Δ.118/73, όποτε συμβεβαιούνται και συνεισπράττονται και δικαιώματα των συμβολαιογράφων (υποθηκοφυλάκων και Ταμείου Νομικών) κατά τις προεκτεθεισες διατάξεις.

IV.- ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑ: Τα δικαιώματα των συμβολαιογράφων (υποθηκοφυλάκων και Ταμείου Νομικών) από τα συντασσόμενα συμβόλαια μεταβιβάσεως των ακινήτων που προαναφέρθηκαν, υπολογίζονται με βάση την προκαθορισμένη με τις αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών αντικειμενική τιμή. Κατ' εξαίρεση δέ και μόνο στην περίπτωση αμφισβητήσεως της τιμής αυτής συγχωρείται ο προσδιορισμός των δικαιωμάτων αυτών βάσει της αγοραίας αξίας.

Ο Αντεισαγγελέας του Αρείου Πάγου

  
Σπυρίδων Δ. Σταμούλης