

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛ. ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ
ΤΜΗΜΑ Α'

Αθήνα, 25 Μαΐου 2004
Αρ. Πρωτ.: 1030171/863/A0012

ΠΟΛ.: 1048

Ταχ. Δ/ση : Καρ. Σερβίας 10
Ταχ. Κώδικας: 101 84 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες :
Τηλέφωνο : 210 3375316
FAX : 210 3375001

ΠΡΟΣ: ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ Π.Δ.

ΘΕΜΑ: Φορολόγηση του εισοδήματος από ακίνητα που μεταβιβάζονται με συμβολαιογραφικό προσύμφωνο πώλησης ακινήτου, στο οποίο περιέχεται ρήτρα αυτοσύμβασης.

Με αφορμή την υποβολή ερωτημάτων σχετικά με το πιο πάνω θέμα, σας πληροφορούμε τα ακόλουθα:

1. Με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 20 του ν. 2238/1994, όπως ισχύουν μετά την αντικατάστασή της με τις διατάξεις της παραγράφου 20 του άρθρου 2 του ν. 2753/1999, ορίζεται ότι εισόδημα από ακίνητα αποκτά κάθε φυσικό πρόσωπο στο οποίο έχει νόμιμα μεταβιβασθεί με οριστικό συμβόλαιο ή έχει αποκτηθεί με δικαστική απόφαση ή λόγω χρησικτησίας το δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή νομής ή επικαρπίας ή οίκησης, καθώς και κάθε πρόσωπο στο οποίο μεταβιβάστηκε με οριστικό συμβόλαιο το δικαίωμα ενάσκησης επικαρπίας.
2. Όπως προκύπτει από την εισηγητική έκθεση του ν. 2753/1999 η διάταξη αυτή θεσπίστηκε προκειμένου να καθορίζεται σαφώς το εισόδημα από ακίνητα και να αναφέρονται ρητά τα πρόσωπα που το αποκτούν και υπόκεινται σε φόρο. Επίσης η διάταξη αυτή θεσπίστηκε προκειμένου να αποφευχθούν περιπτώσεις διάσπασης του εισοδήματος με σκοπό τη μείωση της φορολογικής επιβάρυνσης και για να αποκλεισθούν οι περιπτώσεις απόκτησης εισοδήματος ακινήτων από πρόσωπα που έχουν το ενοχικό δικαίωμα χρήσης ή τους έχουν μεταβιβασθεί εμπράγματα δικαιώματα ή η νομή ακινήτων με μη νόμιμο τρόπο για αποφυγή καταστρατηγήσεων, όπως ενδεικτικά συμβαίνει σε περιπτώσεις σύστασης χρησιδανείου, παραχώρησης της οίκησης άτυπα ή με ιδιωτικό συμφωνητικό, εκχώρησης είσπραξης μισθωμάτων με ιδιωτικό συμφωνητικό, σύστασης επικαρπίας με προσύμφωνο, μεταβίβασης του δικαιώματος ενάσκησης επικαρπίας με ιδιωτικό συμφωνητικό κλπ.
3. Συνεπώς σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου με προσύμφωνο, με το οποίο παραδίδεται η νομή, κατοχή και χρήση ακινήτου, υποκείμενο φορολογικής ενοχής για το εισόδημα του υπόψη ακινήτου εξακολουθεί να παραμένει ο αρχικός κύριος ή επικαρπωτής, ο οποίος και μετά τη σύνταξη του προσυμφώνου εξακολουθεί να έχει το εμπράγματο δικαίωμα της κυριότητας ή της επικαρπίας.
4. Με την 1061131/1069/A0012/ΠΟΛ 1208/4.7.2000 διαταγή μας, ερμηνεύοντας τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 81 του ν. 2238/1994 έγινε δεκτό ότι σε περιπτώσεις σύνταξης οριστικού συμβολαίου πώλησης ακινήτου σε εκτέλεση συμβολαιογραφικού προσυμφώνου στο οποίο περιέχεται ρήτρα αυτοσύμβασης χωρίς την παρουσία του πωλητή, ο αγοραστής ως νομέας του ακινήτου, πρέπει να προσκομίσει πιστοποιητικό του άρθρου 81 του ν. 2238/1994, από την αρμόδια για τη φορολογία του ΔΟΥ.

Εάν όμως νομέας είναι ο πωλητής ή τρίτο πρόσωπο, τότε πρέπει να υποβληθεί δήλωση του άρθρου 81 του ν. 2238/1994, σε δύο αντίτυπα, στον Προϊστάμενο της ΔΟΥ που είναι αρμόδιος για τη φορολογία του εισοδήματος του πωλητή ή του τρίτου προσώπου, στην οποία θα δηλώνεται ότι η νομή του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ανήκει στον πωλητή ή ότι έχει παραχωρηθεί σε τρίτο, ανάλογα με την περίπτωση και θα αναγράφονται τα στοιχεία του νομέα.

Το ένα αντίγραφο της δήλωσης που επιστρέφεται θεωρημένο στον αγοραστή, θα προσκομιστεί από αυτόν στο συμβολαιογράφο.

5. Η διαταγή αυτή είναι μεταβατικού χαρακτήρα και συντάχθηκε για να καλύψει την προσκόμιση

Σ.Α.Τ.Ε.

πιστοποιητικού ή υπεύθυνης δήλωσης του άρθρου 81 του ν. 2238/1994 στις περιπτώσεις σύνταξης οριστικού συμβολαίου πώλησης ακινήτου σε εκτέλεση συμβολαιογραφικού προσυμφώνου με ρήτρα αυτοσύμβασης κατά τα δύο πρώτα χρόνια εφαρμογής των διατάξεων της παραγράφου 10 του άρθρου 2 του ν. 2753/1999 και ισχύει μόνο για τις χρήσεις 1999 και 2000.

6. Δεδομένου ότι η διαταγή αυτή δεν εναρμονίζεται πλέον με τις ισχύουσες διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 20 του ν. 2238/1994, με αποτέλεσμα τη δημιουργία παρερμηνειών, καταργείται η εφαρμογή της για τα οριστικά συμβόλαια πώλησης ακινήτου που συντάσσονται σε εκτέλεση συμβολαιογραφικού προσυμφώνου με ρήτρα αυτοσύμβασης, από την έκδοση της παρούσας και μετά.

Ακριβές Αντίγραφο

Ο ΓΕΝ. Δ/ΝΤΗΣ

Δ. ΚΟΥΝΑΔΗΣ

Σ.Α.Τ.Ε.