

Αθήνα, 4 -7- 2013
Αρ. Πρωτ: Δ13 ΦΜΑΠ 1107741 ΕΞ 2013

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ

Ταχ. Δ/ση:Καρ. Σερβίας 8
Ταχ. Κώδ.:101 84 Αθήνα
Τηλέφωνο:2103375890
FAX:2103375834
e-mail:d13.etak@yo.syzefxis.gov.gr
d13.e9@yo.syzefxis.gov.gr

ΘΕΜΑ: Διευκρινίσεις για το πιστοποιητικό του άρθρου 48 του ν. 3842/2010.

Σε συνέχεια του Δ13 ΦΜΑΠ 1048299 ΕΞ 15.3.2013 εγγράφου μας, και με αφορμή ερωτήματα που τέθηκαν στην υπηρεσία μας σχετικά με την επισύναψη του πιστοποιητικού του άρθρου 48 του ν. 3842/2010 του Προϊσταμένου της αρμόδιας Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικών εγγράφων σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, σας γνωρίζουμε τα εξής :

Όταν ο κύριος του όλου ακινήτου συνιστά με μονομερή δικαιοπραξία αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, τότε ναι μεν επέρχεται διαφοροποίηση του μέχρι της συστάσεως των οριζοντίων ιδιοκτησιών εμπραγμάτου δικαιώματος επί του ενιαίου ακινήτου, το οποίο διασπάται σε δικαιώματα κυριότητας επί των πλειόνων κοινών και αδιαιρέτων μερών του όλου ακινήτου, πλην όμως η αλλοίωση αυτή δεν ενέχει καθ' εαυτή και μεταβίβαση του δικαιώματος εν όλω ή εν μέρει σε τρίτο πρόσωπο. Επιπλέον παρόλο που με αυτή συνιστώνται ιδιαίτερα εμπράγματα δικαιώματα, αυτά δε δημιουργούνται υπέρ νέου δικαιούχου αλλά υπέρ του ήδη μοναδικού κυρίου (βλ. Γνωμ.Ν.Σ.Κ. 199/1990). Το αυτό συμβαίνει και όταν ο ψιλός κύριος και ο επικαρπωτής ενιαίου ακινήτου συνιστούν με σύμβαση αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες χωρίς όμως να μεταβάλλεται επ' αυτών ο διαχωρισμός σε ψιλή κυριότητα και επικαρπία, δικαιώματα τα οποία εκτείνονται και επί των νέων αυτοτελών οριζοντίων ιδιοκτησιών.

Σε περίπτωση σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας μεταξύ περισσότερων συγκυρίων του όλου ακινήτου, η μέχρι την ημερομηνία αυτή συγκυριότητα επί του όλου ακινήτου μετατρέπεται σε συγκυριότητα επί οροφοκτησιών, οι οποίες εξακολουθούν να ανήκουν στους συμβαλλόμενους-συγκύριους κατά το ποσοστό εκάστου. Εφ' όσον με την εν λόγω σύμβαση περιέρχεται αυτοτελώς οριζόντια ιδιοκτησία σε κάποιον ή κάποιους από τους συγκυρίους ή μεταβάλλονται με οποιονδήποτε τρόπο τα αρχικά ποσοστά συνιδιοκτησίας, συντελείται μεταβίβαση (των) ποσοστών από τους λοιπούς συγκυρίους, γεγονός που δε συμβαίνει, όταν ο μοναδικός κύριος ολόκληρου του ακινήτου συνιστά στο ακίνητό του αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες.

Κατόπιν των ανωτέρω, συνάγεται ότι, κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου κατάρτισης μονομερούς σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας επί οικοπέδου

αποκλειστικής κυριότητας νομικού ή φυσικού προσώπου, δεν απαιτείται η επισύναψη του πιστοποιητικού του άρθρου 48 του ν.3842/2010 του Προϊσταμένου της αρμόδιας Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας. Για την ταυτότητα δε του νομικού λόγου θα μπορούσε να υποστηριχθεί ότι δεν απαιτείται η προσκόμιση του πιο πάνω πιστοποιητικού και στην περίπτωση που η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας καταρτίζεται με συμβολαιογραφική πράξη μεταξύ των συγκυρίων του ακινήτου ή μεταξύ των κυρίων και επικαρπωτών αυτού (φυσικών ή νομικών προσώπων), εφόσον όμως αυτοί παραμένουν συγκύριοι επί όλων των νέων ιδιοκτησιών, κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους, ή διατηρούν επ' αυτών τα εμπράγματα δικαιώματα της επικαρπίας και ψιλής κυριότητας.

Αντίθετα, το πιστοποιητικό είναι απαραίτητο όταν η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας καταρτίζεται με σύμβαση μεταξύ των συγκυρίων ή ψιλών κυρίων και επικαρπωτών αντίστοιχα, αλλά οι συμβαλλόμενοι δεν διατηρούν επί όλων των νέων αυτοτελών ιδιοκτησιών τα αυτά ποσοστά συγκυριότητας ή ψιλής κυριότητας και επικαρπίας αντίστοιχα, που είχαν επί του αρχικού ενιαίου ακινήτου.

Τα πιο πάνω ισχύουν ανάλογα και στην περίπτωση που αντί του πιστοποιητικού του άρθρου 48 του ν. 3842/2010, απαιτείται η προσκόμιση του εκκαθαριστικού του ΕΤΑΚ.

Η Προϊσταμένη της Δ/σης
Μαρία Η. Μενούνου