

**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ
& ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (Δ.13)
ΤΜΗΜΑ Β΄**

Ταχ. Δ/ση : Καρ. Σερβίας 8
Ταχ. Κώδικας : 101 84 ΑΘΗΝΑ
Πληρ. : Λυδία Σωφρονά
Τηλέφωνο : 210 - 3375896
FAX : 210 - 3375834
e-mail : kefalaio-fma@ky.yποik.gr

Αθήνα, 13 Ιουνίου 2008
Αρ. Πρωτ. 1064457/324/Β0013

ΠΟΛ 1092

ΠΡΟΣ: Αποδέκτες Π.Δ.

ΘΕΜΑ: Παροχή διευκρινίσεων σχετικά με τη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων στο σύστημα του Κτηματολογίου

Με αφορμή πλήθος ερωτημάτων που τίθενται καθημερινά στην υπηρεσία μας σχετικά με την αναγκαιότητα υποβολής δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων και την οφειλή φόρου μεταβίβασης ακινήτων κατά την καταχώριση στοιχείων στα Κτηματολογικά Βιβλία, επιθυμούμε να σας γνωρίσουμε τα ακόλουθα:

1. Σύμφωνα με τη διάταξη της περίπτωσης ιστ' της παραγράφου 1 του άρθρου 12 του ν. 2664/1998 «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις», στα κτηματολογικά φύλλα καταχωρίζονται όλες οι δικαιοπραξίες, δικαστικές αποφάσεις και διοικητικές πράξεις, οι οποίες εγγράφονται, με βάση την κείμενη εκάστοτε νομοθεσία, στα βιβλία που τηρούνται στα Υποθηκοφυλακεία. Σύμφωνα, εξάλλου, με τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 23 του ν. 2664/1998, από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου τα έμμισθα ή άμισθα Υποθηκοφυλακεία, στον οποίων την τοπική αρμοδιότητα εμπίπτουν οι κτηματογραφημένες περιοχές, λειτουργούν ως Κτηματολογικά Γραφεία.

Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων προκύπτει ότι, εφόσον μετά την έναρξη ισχύος του συστήματος του Κτηματολογίου τα Κτηματολογικά Γραφεία έχουν υποκαταστήσει τα Υποθηκοφυλακεία, οι αφορρώσες την μεταγραφή πράξεων στα Υποθηκοφυλακεία διατάξεις της φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων εφαρμόζονται και στην περίπτωση της καταχώρισης πράξεων στα Κτηματολογικά Βιβλία.

Υπενθυμίζουμε, δε, τη διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 13 του α.ν. 1521/1950, σύμφωνα με την οποία ο μεταγραφοφύλακας είναι υποχρεωμένος να αρνηθεί τη μεταγραφή σύμβασης ή δικαστικής απόφασης ή οποιασδήποτε άλλης πράξης που αφορά στη μεταβίβαση της κυριότητας ή άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα, πλην υποθήκης, αν δεν προσκομίζεται

σ' αυτόν αντίγραφο της δήλωσης φόρου μεταβίβασης, θεωρημένο από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ..

Τα αυτά ισχύουν και για το φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος και το τέλος συναλλαγής ακινήτων, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 8 και 17 του ν. 3427/2005, αντίστοιχα.

2. Σχετικά με την οφειλή φόρου μεταβίβασης ακινήτων κατά την καταχώριση στα Κτηματολογικά Βιβλία δικαστικών αποφάσεων που εκδίδονται με τη **διαδικασία της διόρθωσης ανακριβών πρώτων εγγραφών στα Κτηματολογικά Βιβλία (άρθρο 6 παρ. 2 και 3 ν. 2664/1998)** σημειώνονται τα ακόλουθα:

Σύμφωνα με τη διάταξη της περίπτωσης δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του α.ν. 1521/1950, οφείλεται φόρος μεταβίβασης σε μεταγραφή ή σε σημείωση στο βιβλίο μεταγραφών δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, λόγω συμπλήρωσης των όρων της τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία στο όνομα του προσώπου στο οποίο γίνεται η αναγνώριση υπάρχει μετεγγραμμένος τίτλος για το δικαίωμα αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί η δήλωση που προβλέπεται από το νόμο.

Επιπλέον, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998, στην περίπτωση των αρχικών εγγραφών με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» κατά την έννοια της παραγράφου 1 του άρθρου 9 του ίδιου νόμου, αντί της προβλεπόμενης στην παράγραφο 2 του άρθρου 6 του ίδιου νόμου αγωγής, η διόρθωση μπορεί να ζητηθεί με αίτηση εκείνου που ισχυρίζεται ότι έχει εγγραφτέο στο Κτηματολόγιο δικαίωμα, η οποία υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή της τοποθεσίας του ακινήτου, και μέχρις ότου ορισθεί αυτός, στο Μονομελές Πρωτοδικείο της τοποθεσίας του ακινήτου που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας **(άρθρο 6 παρ. 3 περ. α' ν. 2664/1998)**.

Με την αίτηση της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να ζητηθεί η διόρθωση της εγγραφής και στην περίπτωση που ο αιτών επικαλείται ως τίτλο κτήσης πράξη μεταγραφτέα κατά το άρθρο 1192 ΑΚ, η οποία δεν έχει μεταγραφεί στο υποθηκοφυλακείο. Στην περίπτωση αυτή, με την αίτηση ζητείται η διόρθωση της πρώτης εγγραφής και η καταχώριση του δικαιώματος στο φερόμενο στο μη μετεγγραμμένο τίτλο ως αποκτώντα, εφόσον συντρέχουν όλες οι κατά το ουσιαστικό δίκαιο προϋποθέσεις για την κτήση του δικαιώματος **(άρθρο 6 παρ. 3 περ. β' ν. 2664/1998)**.

Τέλος, σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 12 του ν. 2308/1995 «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου, διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές και άλλες διατάξεις» στους αναγραφόμενους, κατά την παράγραφο 1 του ίδιου άρθρου, στα κτηματολογικά βιβλία ως δικαιούχους των εγγραπτών σε αυτά δικαιωμάτων χορηγούνται βεβαιώσεις από το Γραφείο Κτηματολογίου. Οι βεβαιώσεις αυτές, οι οποίες δεν αποτελούν τίτλους των εγγεγραμμένων δικαιωμάτων και δεν δημιουργούν τεκμήριο γι' αυτά, πιστοποιούν, ως προς το ακίνητο στο οποίο αναφέρονται, την πρώτη εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία, την ημερομηνία της πρώτης αυτής εγγραφής και τα λοιπά ουσιώδη της στοιχεία.

Με βάση τα ανωτέρω, διακρίνουμε τις ακόλουθες περιπτώσεις:

α) Έκδοση δικαστικής απόφασης επί αναγνωριστικής ή διεκδικητικής αγωγής με την οποία αναγνωρίζεται το δικαίωμα του δικαιούχου και διατάσσεται η διόρθωση της αρχικής πρώτης εγγραφής (διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 2 ν. 2664/1998):

Εφόσον η δικαστική απόφαση περιέχει αναγνώριση του δικαιώματος του ενάγοντος ή αιτούντος οφείλεται ο σχετικός φόρος μεταβίβασης, κατ' εφαρμογή της περ. δ' της παρ. 3 του άρθρου 2 α.ν. 1521/1950.

β) Έκδοση δικαστικής απόφασης επί αίτησης για διόρθωση αρχικής εγγραφής με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» (διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 3 περ. α' ν. 2664/1998)

Στις περιπτώσεις που η δικαστική απόφαση διατάσσει απλώς τη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής χωρίς να έχει και αναγνωριστικό περιεχόμενο δεν οφείλεται φόρος μεταβίβασης κατά την καταχώρισή της στα Κτηματολογικά Βιβλία. Εντούτοις, ενόψει της διάταξης της παραγράφου 2 του άρθρου 12 του ν. 2308/1995, σύμφωνα με την οποία η σχετική βεβαίωση που θα εκδοθεί στο όνομα του δικαιούχου δεν αποτελεί τίτλο των εγγεγραμμένων δικαιωμάτων και δεν δημιουργεί τεκμήριο γι' αυτά, σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου με επίκληση χρησικτησίας από τον μεταβιβάζοντα, που εμφανίζεται ως δικαιούχος στα Κτηματολογικά Βιβλία μετά την καταχώριση σχετικής δικαστικής απόφασης που διατάσσει τη διόρθωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής, θα οφείλεται ο σχετικός φόρος χρησικτησίας, δυνάμει της διάταξης της παρ. 6 του άρθρου 2 του α.ν. 1521/1950.

γ) Έκδοση δικαστικής απόφασης επί αίτησης για διόρθωση αρχικής εγγραφής με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» με επίκληση μη μετεγγραμμένου τίτλου κτήσης (διαδικασία του άρθρου 6 παρ. 3 περ. β' ν. 2664/1998)

Στην ανωτέρω περίπτωση υποβάλλεται προς καταχώριση στα Κτηματολογικά Βιβλία εκτός από τη δικαστική απόφαση και ο μη μετεγγραμμένος τίτλος, οπότε και καταβάλλεται ο οικείος φόρος κατά τη μεταγραφή του τίτλου και δεν οφείλεται φόρος κατά τη μεταγραφή της δικαστικής απόφασης, κατ' εφαρμογή της διάταξης της περ. δ' της παρ. 3 του άρθρου 2 του α.ν. 1521/1950, σύμφωνα με την οποία οφείλεται φόρος κατά τη μεταγραφή ή σημείωση στο βιβλίο μεταγραφών δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, λόγω συμπλήρωσης των όρων της τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας **ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία**, με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία στο όνομα του προσώπου στο οποίο γίνεται η αναγνώριση, υπάρχει **μετεγγραμμένος τίτλος** για το δικαίωμα αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί η δήλωση που προβλέπεται από το νόμο.

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ

Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΝΙΚ. ΑΝΔΡΙΑΝΟΠΟΥΛΟΣ