



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

**ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ
ΚΑΙ ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
Ι.ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ (Δ12)
ΤΜΗΜΑ: Β΄
ΙΙ.ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (Δ13)
ΤΜΗΜΑ: Β΄**

Ταχ. Δ/νση :Καρ. Σερβίας 10
Ταχ.Κώδικας :101 84 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες:Θ. Κακλαμάνης
Τηλέφωνο :210 3375311
ΦΑΞ :210 3375001

Αθήνα, 10 Απριλίου 2008
Αριθ.Πρωτ.:1122548/10019/Β0012

ΠΟΛ 1076

ΠΡΟΣ: Ως Π.Δ.

ΘΕΜΑ: Οι ανώνυμες εταιρείες που ασχολούνται κυρίως με την εκμίσθωση και εν γένει την εκμετάλλευση αστικών ακινήτων και τα κεφάλαιά τους είναι επενδεδυμένα σε αστικά ακίνητα σε ποσοστό 60% και άνω, δεν είναι υπόχρεες σε ονομαστικοποίηση του συνόλου των μετοχών τους

Αναφορικά με το πιο πάνω θέμα, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Με τις διατάξεις των παρ. 1 και 2 του άρθρου 13 του ν.4459/1965, όπως αυτές αντικαταστάθηκαν με τις διατάξεις του άρθρου 51 του ν.542/1977, ορίζεται, ότι οι μετοχές των ανωνύμων εταιρειών, οι οποίες ανεξάρτητα από τον αναγραφόμενο στο καταστατικό σκοπό τους ασχολούνται εν τοις πράγμασι κυρίως με την εκμίσθωση και εν γένει εκμετάλλευση αστικών ακινήτων και τα κεφάλαιά τους, περιλαμβανομένων και των αποθεματικών, είναι επενδεδυμένα σε αστικά ακίνητα σε ποσοστό ανώτερο του εξήντα τοις εκατό (60%), είναι υποχρεωτικά ονομαστικές στο σύνολό τους. Η διάταξη αυτή δεν εφαρμόζεται: α) σε ξενοδοχειακές επιχειρήσεις οι οποίες εκμεταλλεύονται το ακίνητο ως ξενοδοχείο για δικό τους λογαριασμό ή παραχωρούν την εκμετάλλευση του ακινήτου ως ξενοδοχείου σε τρίτους είτε έναντι μισθώματος υπολογιζόμενου σε ποσοστό επί των ακαθαρίστων εσόδων, είτε εισφέροντας την χρήση του σε εταιρεία και β) σε επιχειρήσεις που ασχολούνται με την ανέγερση και πώληση οικοδομών.
2. Περαιτέρω, με τις διατάξεις του δεύτερου εδαφίου της παρ.1 του άρθρου 24 του ν.2214/1994 ορίζεται, ότι η υποχρέωση ονομαστικοποίησης του συνόλου των μετοχών ισχύει και για τις ημεδαπές ανώνυμες εταιρείες, των οποίων τα κεφάλαιά τους στα οποία περιλαμβάνονται και τα πάσης φύσεως αποθεματικά που έχουν σχηματίσει είναι επενδεδυμένα σε αστικά ακίνητα

κατά ποσοστό εξήντα τοις εκατό (60%) και άνω, με εξαίρεση τις ξενοδοχειακές, αυτές που ασχολούνται με την ανέγερση και πώληση οικοδομών, καθώς και τις εταιρείες που τελούν υπό εκκαθάριση.

3. Επίσης, με τις διατάξεις της παρ.3 του άρθρου 24 του ν.2214/1994 ορίζεται, ότι για τις ανώνυμες εταιρείες, που εμπίπτουν στις διατάξεις του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού (ΣΗΜ: παρ.2 του παρόντος), εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού, καθώς και των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 13 του ν.4459/1965 (επιβολή φόρου 5% επί της αξίας των μεταβιβαζόμενων μετοχών), όπως ισχύουν μετά την τροποποίησή τους με το άρθρο 51 του ν.542/1977 (ΦΕΚ 41Α').

Στην περίπτωση που η αξία των αστικών ακινήτων ανώνυμης εταιρείας υπερβεί το εξήντα τοις εκατό (60%) του κεφαλαίου της, στο οποίο συμπεριλαμβάνονται και τα πάσης φύσεως αποθεματικά σε κάποια διαχειριστική περίοδο, η ανώνυμη εταιρεία υποχρεούται να προβεί στην ονομαστικοποίηση των μετοχών της μέσα σε έξι (6) μήνες από το τέλος αυτής της διαχειριστικής περιόδου.

Εξαιρετικά, οι διατάξεις των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 13 του ν.4459/1965 (ΦΕΚ 35Α') δεν εφαρμόζονται: α) για τις μετοχές των ανωνύμων εταιρειών που είναι εισηγμένες ή έχει εγκριθεί η εισαγωγή τους στο Χρηματιστήριο Αθηνών και β) για τις μη εισηγμένες στο Χρηματιστήριο Αθηνών μετοχές των ανωνύμων εταιρειών που είναι ονομαστικές κατ' εφαρμογή των διατάξεων του τελευταίου εδαφίου της παραγράφου 1, σε περίπτωση που κατά το χρόνο της μεταβίβασης αυτών η αξία των αστικών ακινήτων της ανώνυμης εταιρείας είναι κατώτερη του εξήντα τοις εκατό (60%) του κεφαλαίου και των αποθεματικών αυτής.

4. Στη συνέχεια, με τις διατάξεις της παρ.11 του άρθρου 6 του ν.3296/2004 (ΦΕΚ253Α'/14.12.2004) καταργήθηκαν οι διατάξεις του δεύτερου εδαφίου της παρ.1 και της παρ.3 του άρθρου 24 του ν.2214/1994 (ΦΕΚ 75Α'). Η κατάργηση καταλαμβάνει και υποθέσεις που εκκρεμούν ενώπιον των Φορολογικών Αρχών, αναφορικά με την εφαρμογή των καταργούμενων διατάξεων.

5. Το Ν.Σ.Κ. (Β' Τμήμα) με την αριθ.460/2007 γνωμοδότησή του, η οποία έχει γίνει αποδεκτή από τον Υφυπουργό Οικονομίας και Οικονομικών, γνωμοδότησε ομόφωνα, ότι οι διατάξεις της παρ.11 του άρθρου 6 του ν.3296/2004 είναι ασυμβίβαστες κατά το περιεχόμενό τους προς τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 13 του ν.4459/1965 με αποτέλεσμα οι τελευταίες να έχουν καταργηθεί σιωπηρά. Εξάλλου, αυτές σε κάθε περίπτωση είχαν ήδη σιωπηρά αντικατασταθεί με το δεύτερο εδάφιο της παρ.1 του άρθρου 24 του ν.2214/1994 καθώς περιλήφθηκαν σε αυτό.

6. Από τα ανωτέρω προκύπτει, ότι από φορολογικής απόψεως και μόνο δεν υφίσταται πλέον η υποχρέωση για τις ανώνυμες εταιρείες, οι οποίες ασχολούνται κυρίως με την εκμίσθωση και εν

γένει την εκμετάλλευση αστικών ακινήτων και τα κεφάλαιά τους, περιλαμβανομένων και των σχηματισθέντων αποθεματικών, είναι επενδεδυμένα σε αστικά ακίνητα σε ποσοστό 60% και άνω, να έχουν όλες τις μετοχές τους ονομαστικές.

Τέλος, για πληρέστερη ενημέρωση, σας κοινοποιούμε την πιο πάνω γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ.

Ακριβές Αντίγραφο

Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

**Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΝΙΚΟΛΑΟΣ ΑΝΔΡΙΑΝΟΠΟΥΛΟΣ**