

Αρ. πρωτ.: Δ13Β 1113615 ΕΞ 16.7.2013

Διόρθωση συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου ως προς τη θέση και την έκταση

Αθήνα, 16.07.2013

Αρ. Πρωτ.: Δ13Β 1113615 ΕΞ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
ΤΜΗΜΑ Β΄

Ταχ. Δ/ση: Καρ. Σερβίας 8

Ταχ. Κωδ. : 101 84 ΑΘΗΝΑ

Τηλέφωνα: 210 3375 835

FAX: 210 3375 834

ΘΕΜΑ: Διόρθωση συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου ως προς τη θέση και την έκταση.

Σχετ.: Το με αριθ. πρωτ. 8268/12.04.2013 έγγραφό σας.

Σε απάντηση του ως άνω εγγράφου σας, σχετικά με το ανωτέρω θέμα, σας γνωρίζουμε τα εξής:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 1 και της παρ. 1 του άρθρου 5 του α.ν. 1521/1950, σε κάθε με επαχθή αιτία μεταβίβαση ακινήτου ή εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου, επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών, υπόχρεος για την καταβολή του οποίου είναι ο αγοραστής.

Χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης είναι ο χρόνος σύνταξης του συμβολαίου μεταβίβασης, πριν από την υπογραφή του οποίου οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να υποβάλουν κοινή δήλωση φ.μ.α. στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. και να καταβάλουν εξ ολοκλήρου τον αναλογούντα φόρο (άρθρα 7 και 8 α.ν. 1521/1950).

2. Επίσης, με τη διάταξη της παρ. 7 του άρθρου 1 του ανωτέρω νόμου ορίζεται ότι η επανάληψη συμβολαίου μεταξύ των αυτών προσώπων ή των ειδικών ή καθολικών διαδόχων τους για το ίδιο ακίνητο, για οποιοδήποτε λόγο, καθώς και η διόρθωση συμβολαίου, εφόσον δεν αναφέρεται στο όνομα του αγοραστή και πωλητή, στο τίμημα, στην έκταση ή στη θέση και στην περιγραφή του ακινήτου, δε δημιουργεί υποχρέωση καταβολής φόρου. Αν με μεταγενέστερο συμβόλαιο διευκρινίζεται ότι το τίμημα ή η έκταση του ακινήτου που αγοράστηκε είναι μεγαλύτερα από αυτά που περιγράφονται στο αρχικό συμβόλαιο, φόρος οφείλεται μόνο για το επιπλέον τίμημα ή για την αξία της επιπλέον έκταση του ακινήτου.

Ως χρόνος φορολογίας στην περίπτωση αυτή θεωρείται ο χρόνος σύνταξης του διορθωτικού συμβολαίου.

3. Από το περιεχόμενο της αναφοράς σας και τα συνημμένα σ' αυτή στοιχεία

προκύπτει ότι με το υπ' αριθ. συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου του συμβολαιογράφου, μεταβίβαστηκε ένα αγρόκτημα εκτάσεως 450 τετραγωνικών μέτρων στη θέση της κτηματικής περιφέρειας δήμου της Με την κτηματογράφηση της ευρύτερης περιοχής, διαπιστώθηκε ότι το μεταβιβάσθέν ακίνητο ανήκει στην περιοχή του δήμου και ειδικότερα στη θέση....., η δε έκτασή του σύμφωνα με ακριβή εμβαδομέτρηση είναι 399,11 τ.μ. και όχι 450 τ.μ. όπως αναφέρθηκε στο συμβόλαιο πώλησης. Σήμερα, προκειμένου να γίνει διόρθωση του συμβολαίου πώλησης ως προς τη θέση και την έκταση του ακινήτου καθώς και της σχετικής εγγραφής στο Κτηματολογικό Γραφείο, υποβάλλεται η κατά νόμο δήλωση στην Υπηρεσία σας και ζητάτε να πληροφορηθείτε αν είναι νόμιμη η παραλαβή της δήλωσης αυτής και ποια θα είναι η φορολογική αντιμετώπισή της.

Επίσης αναφέρετε ότι οι εν λόγω περιοχές είναι όμορες με δυσδιάκριτα πολλές φορές όρια μεταξύ τους.

4. Ενόψει των ανωτέρω, επί των τεθέντων ερωτημάτων σας προσήκει η ακόλουθη απάντηση:

Καταρχήν, σας επισημαίνουμε ότι απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης που αφορά στη μεταβίβαση με επαχθή αιτία ακινήτου ή εμπραγμάτου σε ακίνητο δικαίωματος, αν δεν προσαχθεί αντίγραφο δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου (άρθρα 7 παρ. 1, 13 παρ. 4, 15 παρ. 2 α.ν. 1521/1950). Δεδομένου ότι η διορθωτική πράξη συμβολαίου, είναι μια νέα συμβολαιογραφική πράξη μεταγραφτέα, η οποία διορθώνει στοιχεία της αρχικής σύμβασης, είναι υποχρεωτική η υποβολή δήλωσης πριν τη σύνταξή της και υποχρεωτική η παραλαβή αυτής εκ μέρους της Υπηρεσίας.

Όσον αφορά την επιβολή φόρου για τη σύνταξη διορθωτικού συμβολαίου, με το οποίο διορθώνεται η θέση του ακινήτου κρίσιμο είναι αν η διόρθωση της θέσης αφορά το γεωγραφικό εντοπισμό, δηλαδή την τοποθεσία του ακινήτου οπότε και οφείλεται φόρος ή πρόκειται απλώς για διόρθωση της ονομασίας της θέσης και δεν καταλείπεται καμία αμφιβολία ότι πρόκειται για το ίδιο ακίνητο που περιγράφεται στο αρχικό συμβόλαιο.

Σε κάθε περίπτωση, η έρευνα των πραγματικών περιστατικών κατά την παραλαβή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ανήκει στην αποκλειστική αρμοδιότητα της Δ.Ο.Υ.

Η ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΗ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ
ΜΑΡΙΑ Η. ΜΕΝΟΥΝΟΥ