

Αρ. πρωτ.: Δ13Β 1069865 ΕΞ 23.4.2013
Διόρθωση συμβολαίου – απαλλαγή α΄ κατοικίας

Αθήνα, 19/04/2013

Αρ. Πρωτ: Δ13Β 1069865 ΕΞ./23-04-2013

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

Ταχ. Δ/ση: Καρ. Σερβίας 8
Ταχ. Κώδ.: 101 84 Αθήνα
Πληροφορίες: Χ. Καλαποθαρέα
Τηλέφωνο:210 3375900
FAX:210 3375834
e-mail:d13.fma@yo.syzefxis.gov.gr

ΘΕΜΑ: Διόρθωση συμβολαίου – απαλλαγή α΄ κατοικίας.

Σε απάντηση της από 05/03/2013 αίτησής σας, σχετικά με το ανωτέρω θέμα, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

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

Επίσης με τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 1 του α.ν. 1521/1950, η διόρθωση συμβολαίου μεταξύ των αυτών προσώπων ή των ειδικών ή καθολικών διαδόχων τους για το ίδιο ακίνητο, εφόσον δεν αναφέρεται στο όνομα του αγοραστή και πωλητή, στο τίμημα, στην έκταση, στη θέση ή στην περιγραφή του ακινήτου, δε δημιουργεί υποχρέωση καταβολής φόρου. Αντίθετα, εάν η διόρθωση αφορά σε ένα από τα στοιχεία που αναφέρονται πιο πάνω, δημιουργεί υποχρέωση καταβολής φόρου, εκτός εάν, με τη διόρθωση διευκρινίζεται ότι το τίμημα ή η έκταση του ακινήτου που αγοράστηκε είναι μεγαλύτερα από αυτά που περιγράφονται στο αρχικό συμβόλαιο, οπότε οφείλεται φόρος μόνο για το επιπλέον τίμημα ή για την αξία της επιπλέον έκτασης του ακινήτου αυτού.(εγκ. Υπ.Οικονομικών ΠΟΛ.1007/18.1.1989).

Ακόμα, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, οι συμβάσεις αγοράς εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα κατοικίας ή οικοπέδου απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις του νόμου.

Περαιτέρω, με τις διατάξεις του άρθρου 1 της παρ. 5 του ανωτέρω νόμου, όπως ισχύει, ορίζεται ότι η απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης για την αγορά κατοικίας ή οικοπέδου παρέχεται μόνο μία φορά. Απαλλαγή παρέχεται και για κάθε νέα αγορά ακινήτου εφόσον:

α) τα ακίνητα που έχει στην κυριότητά του κατά το χρόνο της νέας αγοράς ο αγοραστής, ο σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους, δεν πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους και

β) ο αγοραστής υποβάλει την οικεία δήλωση και καταβάλει εφάπαξ το φόρο που αναλογεί στην αξία του ακινήτου που έτυχε της απαλλαγής.

Για την εφαρμογή της διάταξης αυτής, ως αξία ακινήτου λαμβάνεται η αξία που έχει αυτό κατά το χρόνο της νέας απαλλαγής. Ο φόρος που αναλογεί εξευρίσκεται με τη χρήση των συντελεστών που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής και καταβάλλεται εφάπαξ, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο καταβληθέν τίμημα κατά το χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

2. Όπως προκύπτει από την αίτησή σας, με το υπ' αρ. /2003 συμβόλαιο, η Ο.Τ. (πωλήτρια) μεταβίβασε στους Λ.Κ. & Ο.Κ (αγοραστές) κατά ½ εξ αδιαιρέτου σε κάθε έναν, το με αρ. 5 διαμέρισμα του β' ορόφου επιφανείας 74 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας 40ο/οο εξ αδιαιρέτου επί του οικοπέδου, ευρισκόμενο στο
Για τη μεταβίβαση αυτή υπεβλήθη στην πρώην Δ.Ο.Υ..... η με αρ. /2003 δήλωση Φ.Μ.Α., για την οποία (μεταβίβαση) χορηγήθηκε απαλλαγή α' κατοικίας. Στη συνέχεια διαπιστώθηκε ότι στο ανωτέρω συμβόλαιο εκ παραδρομής αναφέρθηκε ότι μεταβιβάστηκε το με αρ. 5 διαμέρισμα αντί του ορθού με αρ. 4 διαμερίσματος του β' ορόφου επιφανείας 73 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του οικοπέδου 39 ο/οο εξ αδιαιρέτου. Στο διαμέρισμα αυτό οι αγοραστές εγκαταστάθηκαν μετά την υπογραφή του συμβολαίου και, όπως στην αίτησή σας αναφέρετε, το έχουν πλήρως ανακαινίσει.

Σήμερα οι άνω συμβαλλόμενοι προτίθενται να προβούν σε διόρθωση του αρχικού συμβολαίου και ρωτάτε α) πως θα αντιμετωπισθεί φορολογικά η πράξη αυτή και β) εάν οι συμβαλλόμενοι μπορούν να τύχουν απαλλαγής α' κατοικίας.

3. Σύμφωνα με τα ανωτέρω η διόρθωση συμβολαίου, η οποία αντιμετωπίζεται πλέον ως ένα νέο συμβόλαιο, έχει ως αποτέλεσμα:

α) την επαναμεταβίβαση του εκ παραδρομής πωληθέντος διαμερίσματος με αρ. 5, με πωλητές του πρώην αγοραστές δηλαδή τους Λ.Κ. & Ο.Κ. και αγοράστρια την πρώην πωλήτρια δηλ. την Ο.Τ., με υποχρέωση καταβολής φόρου απ' αυτήν.

Ωστόσο, εάν η αγοράστρια Ο.Τ. πληροί τις προϋποθέσεις του ν. 1078/1980 γίνεται δεκτό ότι δύναται να τύχει απαλλαγής α' κατοικίας, αφού η επαναμεταβίβαση του ακινήτου, λόγω διόρθωσης του αρχικού συμβολαίου, αντιμετωπίζεται ως ένα νέο μεταβιβαστικό συμβόλαιο με εφαρμογή συντελεστών φόρου και χρόνο φορολογίας το χρόνο κατάρτισης του διορθωτικού συμβολαίου.

β) τη μεταβίβαση του με αρ. 4 διαμερίσματος με πωλήτρια την Ο.Τ. και αγοραστές τους Λ.Κ. & Ο.Κ., με υποχρέωση καταβολής φόρου από αυτούς.

Σε περίπτωση όμως που οι αγοραστές συγκεντρώνουν στο πρόσωπό τους τις προϋποθέσεις του ν. 1078/1980, έχει γίνει δεκτό ότι δύναται να τύχουν απαλλαγής α'

κατοικίας, εφόσον μέσω της διόρθωσης του αρχικού συμβολαίου, συντελείται μία νέα μεταβίβαση. (Σχετ. Δ13B 1119702 ΕΞ./ 30-08-2012).

Ωστόσο, υπενθυμίζουμε ότι, προκειμένου οι αγοραστές Λ.Κ. & Ο.Κ. να τύχουν απαλλαγής α΄ κατοικίας, θα πρέπει να προηγηθεί η καταβολή του φόρου της απαλλαγής που έτυχαν κατά την αγορά του εκ παραδρομής, με αρ. 5, πωληθέντος διαμερίσματος, όπως προβλέπεται από τις ανωτέρω αναφερόμενες διατάξεις, επισημαίνοντας ότι, σε κάθε περίπτωση, αρμόδια για τη διερεύνηση των πραγματικών περιστατικών, όπως ο έλεγχος των προϋποθέσεων χορήγησης απαλλαγής α΄ κατοικίας, είναι ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας υπάγεται το μεταβιβαζόμενο ακίνητο. (Σχετ. Υπ.Οικ. 1017736/970/ΔΕΥ-Α΄783/ΦΓ.01/25-02-2003).

Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης
Μαρία Η. Μενούνου