

## **ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ**

### **ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**

#### **ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ**

#### **ΚΑΙ ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΤΜΗΜΑ Β´**

Ταχ. Δ/ση : Καρ. Σερβίας 8

Ταχ. Κώδ. :101 84 Αθήνα

Τηλέφωνα : 2103375874, -835

FAX : 2103375834

e-mail : [d13.fma@yo.syzefxis.gov.gr](mailto:d13.fma@yo.syzefxis.gov.gr)

**Θέμα: Οδηγίες για την αντιμετώπιση των τακτοποιούμενων χώρων του ν. 3843/2010 στα πλαίσια της Φορολογίας Κεφαλαίου.**

Με τη με αριθ. ΠΟΛ. 1126/31-5-2011 εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομικών δόθηκαν οδηγίες για τον τρόπο αντιμετώπισης των τακτοποιούμενων χώρων του ν. 3843/2010, μετά την εφαρμογή του ν. 3897/2010, στα πλαίσια της Φορολογίας Κεφαλαίου και της Φορολογίας Εισοδήματος.

Με την ανωτέρω εγκύκλιο διευκρινίστηκε ότι οι διατάξεις για την απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης λόγω αγοράς α΄ κατοικίας εφαρμόζονται και για την επιφάνεια των χώρων αυτών, εφόσον κατά το χρόνο της αγοράς έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία ρύθμισής τους σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3843/2010. Επίσης, ο φόρος μεταβίβασης, ο οποίος καταβλήθηκε για την αξία ρυθμισθέντων χώρων κατά την αγορά ακινήτων που υπήχθησαν στις διατάξεις της απαλλαγής α΄ κατοικίας, μπορεί να επιστραφεί ως αχρεωστήτως καταβληθείς εντός τριετίας από την ημερομηνία καταβολής του.

Σε συνέχεια των ανωτέρω και με αφορμή ερωτήματα που υποβλήθηκαν στην Υπηρεσία μας, σχετικά με το παραπάνω θέμα, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Τα ως άνω αναφερόμενα στην εγκύκλιο με αριθ. ΠΟΛ. 1126/2011 σχετικά με τη χορήγηση απαλλαγής α΄ κατοικίας σε τακτοποιούμενους χώρους του ν. 3843/2010 και τη δυνατότητα επιστροφής του ήδη καταβληθέντος φόρου

μεταβίβασης ισχύουν και για τους χώρους που έχουν ρυθμισθεί με το ν. 3775/2009. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι να είχε ολοκληρωθεί η διαδικασία ρύθμισής τους κατά το χρόνο της αγοράς.

2. Στις περιπτώσεις που υποβάλλεται αίτημα επιστροφής του καταβληθέντος φόρου μεταβίβασης για την αξία των χώρων που είχαν ήδη ρυθμισθεί με το ν. 3843/2010 ή το ν. 3775/2009, δεν απαιτείται η σύνταξη συμπληρωματικής πράξης του σχετικού μεταβιβαστικού συμβολαίου, εφόσον αναγράφεται σε αυτό ότι ο αγοραστής έτυχε του ευεργετήματος της απαλλαγής α' κατοικίας για την αγορά του ακινήτου (π.χ. ημιυπαίθριοι χώροι που προσαυξάνουν την επιφάνεια του διαμερίσματος για την αγορά του οποίου είχε χορηγηθεί απαλλαγή α' κατοικίας). Αντίθετα απαιτείται η σύνταξη και η μεταγραφή της συμπληρωματικής πράξης του συμβολαίου -σύμφωνα με τη διάταξη της περ. δ' της παρ. 2 του άρθρου 13 του α.ν. 1521/1950 και κατά τα οριζόμενα στη με αριθ. πρωτ. 1094552/416ΠΕ/Β0013/ΠΟΛ. 1005/31.12.2001 εγκύκλιο του Υπ.Οικ.- για τα ακίνητα για τα οποία δεν έχει αναγραφεί στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο η χορήγηση απαλλαγής α' κατοικίας (π.χ. αγορά αυτοτελούς υπόγειου αποθηκευτικού χώρου που είχε μετατραπεί σε χώρο κατοικίας και για το οποίο δεν είχε χορηγηθεί απαλλαγή).

3. Η απαλλαγή χορηγείται σε ρυθμισθέντες ημιυπαίθριους χώρους, έστω και αν το εμβαδόν τους που αναγράφεται στη βεβαίωση της πολεοδομίας παρουσιάζει μικρή απόκλιση σε σχέση με το αναγραφόμενο στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο (ή στη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας) εμβαδόν τους (λόγω διαφορετικού τρόπου υπολογισμού της επιφάνειας του ημιυπαίθριου χώρου για την τακτοποίησή του).

Τα προαναφερθέντα εφαρμόζονται ανάλογα και στη φορολογία κληρονομιών και γονικών παροχών.

**Ακριβές Αντίγραφο Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ**

**& ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ**

**Ο Προϊστάμενος της Γραμματείας Ι. ΚΑΠΕΛΕΡΗΣ**

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ**

**ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

1. Όλες τις Δ.Ο.Υ.

2. Γραφείο κ. Γενικού Γραμματέα Πληροφορικών Συστημάτων (για καταχώρηση στο INTERNET)

3. Τράπεζα Δημοσιονομικών Δεδομένων (Σίνα 2 - 4 - 106 72 Αθήνα)

4. Περιοδικό Φορολογική Επιθεώρηση

### **ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ**

1. Οικονομικές Επιθεωρήσεις - Όλους τους Επιθεωρητές

2. Αποδέκτες Πίνακα Η΄ εκτός των αρ. 8, 9, 10 αυτού.

3. Αποδέκτες Πίνακα ΙΑ΄

4. Αποδέκτες Πίνακα ΚΑ΄ εκτός του αρ. 4 αυτού.

### **ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ**

1. Γραφείο κ. Υπουργού Οικονομικών

2. Γραφείο κ. Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών

3. Γραφεία κ.κ. Γενικών Γραμματέων

4. Γραφείο κ. Γενικού Δ/ντή Φορολογίας

5. Γραφεία κ.κ. Γενικών Διευθυντών

6. Όλες τις Φορολογικές Διευθύνσεις και Τμήματα

7. Γραφείο Τύπου και Δημοσίων Σχέσεων (20 αντίτυπα)

8. Γραφείο Επικοινωνίας και Πληροφόρησης Πολιτών

9. Διεύθυνση Φορολογίας Κεφαλαίου (Δ13) - Τμήμα Β΄ (20), Α΄ & ΦΜΑΠ (5)