



Άρθρο του ΓΙΩΡΓΟΥ ΔΑΛΙΑΝΗ, με τη συνεργασία της ΜΑΡΙΑΣ ΠΟΥΡΝΙΑ και της ΝΙΚΗΣ ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ(\*)

## Ανέγερση και πώληση οικοδομής από συνιδιοκτήτες οικοπέδου

**Σε περίπτωση που συνιδιοκτήτες οικοπέδου που έχει αποκτηθεί από χαριστική αιτία (κληρονομιά, δωρεά εν ζωή, γονική παροχή) ή επαχθή αιτία (αγορά) πραγματοποιήσουν ανέγερση οικοδομής με σκοπό την απόκτηση κέρδους, προκύπτει μία άτυπη εταιρεία, που ονομάζεται κοινωνία, η οποία θεωρείται «κοινωνία αστικού δικαίου» και είναι υποκείμενο φόρου.**

Είναι συχνό το φαινόμενο να προκύπτει (συνήθως λόγω κληρονομικής διαδοχής) συνιδιοκτησία επί ακινήτου, το οποίο διατίθεται προς εκμετάλλευση από τους κληρονόμους, που συναποτελούν εξ αυτού του λόγου κοινωνία κληρονόμων. Η φορολογική αντιμετώπιση της κοινωνίας κληρονόμων προσομοιάζει προς τις εμπορικές εταιρείες, χωρίς όμως να εξομοιώνεται με αυτές.

Κοινωνία αστικού δικαίου υφίσταται, όταν ένα δικαίωμα ανήκει από κοινού και κατ' ιδανικά μέρη σε περισσότερα του ενός φυσικά ή νομικά πρόσωπα, τούτο δε ισχύει και επί των στοιχείων της κληρονομιάς με περισσότερους κληρονόμους. Αντικείμενο της κοινωνίας δύναται να αποτελέσει μόνο δικαίωμα, ιδιωτικού ή δημοσίου δικαίου, ανεξάρτητα από τον περιουσιακό του χαρακτήρα, δεκτικά δε κοινωνίας είναι και όλα τα εμπράγματα δικαιώματα επί κινητού ή ακινήτου πράγματος, όπως κυριότητα, επικαρπία, υποθήκη, νομή κ.λπ.

Μεταξύ των προσώπων αυτών (κοινωνών) στα οποία ανήκει από κοινού ένα δικαίωμα, ανεξάρτητα από ορισμένο κοινό σκοπό, δημιουργούνται από το νόμο ενοχικές σχέσεις, με τις οποίες ρυθμίζονται τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις των κοινωνών μεταξύ τους, καθώς επίσης και η συμμετοχή τους στη διατήρηση της αξίας, της διοικήσεως και εκκαθαρίσεως του κοινού πράγματος.

Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι η εξ αδιαίρετου κυριότητα επί ακινήτου ή η συνέχιση μίας ατομικής επιχείρησης που περιήλθε στην ιδιοκτησία των κληρονόμων.

Η κοινωνία, αν και στερείται νομικής προσωπικότητας, δηλαδή δεν μπορεί αυτοτελώς να είναι υπο-

(\*) Ο Γιώργος Δαλιάνης είναι Διευθύνων Σύμβουλος της Artion A.E. & ιδρυτής του Ομίλου Artion, Οικονομολόγος – Φοροτεχνικός.

Η Μαρία Πουρνιά είναι Senior Partner της Artion. A.E.

Η Νίκη Χατζοπούλου είναι Δικηγόρος Παρ' Αρείω Πάγω LL.M. & Διαμεσολαβήτρια, συνεργάτης της Artion A.E.

κείμενο δικαιωμάτων και υποχρεώσεων (φορείς αυτών είναι τα φυσικά ή νομικά πρόσωπα που αποτελούν τα μέλη της κοινωνίας) αποτελεί, όμως, υποκείμενο του φόρου, ενώ υπέχει και υποχρέωση τήρησης βιβλίων και στοιχείων σύμφωνα με τα ΕΛΠ και υπάγεται, ανάλογα με την δραστηριότητα, σε ΦΠΑ. Μάλιστα, όπως έχει κριθεί και με γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, η κοινωνία κληρονόμων δύναται να διενεργεί αποσβέσεις πάγιων στοιχείων της.

Σχετικά με τις υποχρεώσεις δημοσιότητας, η κοινωνία κληρονόμων δεν αποτελεί εταιρικό μόρφωμα και συνεπώς δεν εγγράφεται αυτοτελώς στο Γ.Ε.ΜΗ.

Μάλιστα, δεν είναι λίγες οι φορές όπου η κοινωνία θεωρείται ότι απέκτησε εισόδημα από εμπορική επιχείρηση κατά την πώληση ακινήτων, όπως π.χ. από την ανέγερση πολυώροφης οικοδομής σε ιδιόκτητο οικόπεδο, εφόσον η ανέγερση αυτή δεν γίνεται προς τον σκοπό αξιοποίησης κεφαλαίου, αλλά για την πραγματοποίηση κέρδους από την πώληση των διαμερισμάτων. Ο σκοπός επίτευξης κέρδους μπορεί να συναχθεί από τις συνθήκες υπό τις οποίες πραγματοποιήθηκε η ανέγερση της οικοδομής και η μεταβίβαση διαμερισμάτων αυτής και από συναφή προς αυτές περιστατικά, όπως είναι η αγορά του οικοπέδου σε χρόνο εγγύς προς την ανέγερση της οικοδομής, το μέγεθος αυτής, η πώληση διαμερισμάτων σε σύντομο σχετικά χρονικό διάστημα και μάλιστα σε μεγάλη αναλογία έναντι εκείνων που παρέμειναν στον ιδιοκτήτη κ.λπ.

Τέλος, η φορολόγηση των φυσικών ή νομικών προσώπων που συμμετέχουν στην κοινωνία γίνεται κατά το ποσοστό συμμετοχής τους και σύμφωνα με την φορολόγηση των προσωπικών εταιρειών.

### ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΣΤ. ΑΛΗΦΑΝΤΗ

Διδάσκων στο Πανεπιστήμιο Πειραιώς, τ. Ορκωτού Ελεγκτή Λογιστή

## ΛΟΓΙΣΤΙΚΕΣ ΕΡΓΑΣΙΕΣ ΤΕΛΟΥΣ ΧΡΗΣΕΩΣ

ΕΚΔΟΣΗ 16η, (Φεβρουάριος 2023)

ενημερωμένη με τα Ελληνικά Λογιστικά Πρότυπα - Ν. 4308/2014

- Διαδικασίες σύνταξης απογραφής, Απογραφή αποθεμάτων, Αποτίμηση ενσώματων και ασώματων παγίων, αποθεμάτων, συμμετοχών και χρεογράφων, ιδίων μετοχών, απαιτήσεων σε ευρώ και Ξ.Ν., Απομείωση στοιχείων ενεργητικού και προβλέψεις, Φορολογία και διάθεση κερδών Α.Ε., Ε.Π.Ε., Ι.Κ.Ε, προσωπικών εταιρειών.

Κυκλοφορεί από τις Εκδόσεις "ΤΟΤΣΗ"

**ΧΡΗΣΤΟΥ Ν. ΤΟΤΣΗ**

**ΚΩΔΙΚΑΣ Ε.Π.Ε., Ι.Κ.Ε. & ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ  
ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ (Ο.Ε., Ε.Ε.)**

ΕΚΔΟΣΗ 4η, ενημερωμένη και με το νόμο 4541/2018