

# ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ- ΕΝΑΣΚΗΣΗ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ- ΤΡΟΠΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ-ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΗΣ ΑΞΙΑΣ ΤΟΥ- ΦΟΡΟΛΟΓΗΣΗ

**Επιμέλεια : Καμπέλη Νάντια, Δικηγόρος**

Μεταπτυχιακό Δίπλωμα Ειδίκευσης

στο Δημόσιο Δίκαιο

Υποψήφια Διδάκτωρ Νομικής

Καποδιστριακού Παν/μίου Αθηνών

## Έννοια επικαρπίας

Επικαρπία είναι το εμπράγματο δικαίωμα της προσωπικής δουλείας που συνίσταται στην πλήρη χρήση και κάρπωση αλλότριου πράγματος, διατηρούμενης της ουσίας αυτού ακέραιας και εντάσσεται στο σύστημα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων και μάλιστα των προσωπικών δουλειών (άρθρο 1142 επ.ΑΚ) με συνέπεια να επισύρει την εφαρμογή των γενικών κανόνων των εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Το περιεχόμενό της επικαρπίας είναι, εφ' όσον από τη συστατική της πράξη δεν προκύπτει κάτι άλλο, η πλήρης ,δηλαδή η καθολική άσκηση εξουσιών της κυριότητας, η οποία στο εξής καθίσταται ψιλή.

## Εξουσίες του επικαρπωτή

Από τις διατάξεις των άρθρων 1142 και 1147 Α.Κ. προκύπτει ότι το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας παρέχει στον επικαρπωτή την απόλυτη σωματική εξουσία επί του πράγματος η οποία έναντι μεν του τρίτου ασκείται γι' αυτόν και έχει περιεχόμενο τις περισσότερες χρησιμότητες του πράγματος, έναντι δε του ψιλού κυρίου ασκείται από τον επικαρπωτή ως αντιπρόσωπό του. Στα πλαίσια της εξουσίας αυτής δικαιούται ο επικαρπωτής στην άμεση χρησιμοποίηση και αποκόμιση όλων αυτών των ωφελημάτων εκ του πράγματος προς θεραπεία των αναγκών του, είτε αμέσως, είτε με εκμίσθωση υπό τους όρους που θα κρίνει ελευθέρως ο ίδιος, χωρίς να

απαιτείται προηγούμενη ενημέρωση και έγκριση των ενεργειών του από τον ψιλό κύριο (Α.Π. 799/1987 ΕΕΝ (1988) σ.342).

Το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας αλλοτρίου πράγματος παρέχει μεν εις τον επικαρπωτή την εξουσία να χρησιμοποιεί και να καρπώνεται τούτο όπως ο κύριος αυτού, πλην όμως δεν αποκλείεται εκ του νόμου, όπως κατά τη σύσταση της επικαρπίας ή και μεταγενεστέρως κατά τη διάρκεια αυτής κατόπιν συμφωνίας των μερών κατ' άρθρο 361 Α.Κ. (κυρίου δηλαδή και επικαρπωτού ) να εξαιρεθούν της επικαρπίας ορισμένες εξουσίες του επικαρπωτού και παραμείνουν εις τον κύριον του πράγματος (περιτετμημένη επικαρπία ). Ωσαύτως και οι κατά νόμον υποχρεώσεις του επικαρπωτού δύνανται τόσο κατά τη σύσταση επικαρπίας όσο και κατά τη διάρκεια αυτής να τροποποιηθούν ή και να αναιρεθούν υπέρ και κατά του επικαρπωτή ,εντός πάντοτε ορισμένων ορίων, ώστε να μην αναιρείται η προεκτεθείσα έννοια του περιεχομένου της επικαρπίας<sup>1</sup>.

Ο επικαρπωτής προς προστασίαν της οιονεί νομής του έχει τας αγωγάς της νομής περί αποβολής ή διαταράξεως ( άρθρο 996 Α.Κ.). Επί προσβολής του δικαιώματος της επικαρπίας εφαρμόζονται αναλόγως οι περί προστασίας κυριότητας διατάξεις ( άρθρο 1173 Α.Κ.).

Ο κύριος, ο επικαρπωτής, ο νομεύς και ο οιονεί νομεύς καθώς περί πάσης άλλης εννόμου σχέσεως, δύνανται να εγείρουν αναγνωριστικήν αγωγήν περί αναγνωρίσεως του δικαιώματός των ( άρθρον 70 ΚΠολΔ)<sup>2</sup>

### Σύσταση επικαρπίας

Η επικαρπία σύμφωνα με το άρθρο 1143 του Α.Κ. συνιστάται με δικαιοπραξία ή με χρησικτησία. Οι διατάξεις για τη χρησικτησία κινητών ή ακινήτων και για τη μεταβίβαση της κυριότητάς τους με συμφωνία, εφαρμόζονται αναλόγως και για τη σύσταση επικαρπίας πάνω σ' αυτά.

Επειδή κατ' άρθρο 1143 Α.Κ. η επικαρπία αποκτάται και διά χρησικτησίας τακτικής ή εκτάκτου, εφαρμοζομένων αναλόγως των περί κτήσεως κυριότητας δια χρησικτησίας διατάξεων.

Επικαρπία μπορεί να συσταθεί και σε ιδανικό μέρος του πράγματος και στο λοιπό ιδανικό μέρος του πράγματος μπορεί να συσταθεί επικαρπία υπέρ

<sup>1</sup> Μπαλή Εμπ Δίκαιο παρ. 173 σελ. 376, Τούση Εμπ Δ. Β' 1964 σελ. 523, 528, 529)

<sup>2</sup> ΕφΑθ 2747/1981 Αρμ (1982) σελ. 191

άλλου. Επιπλέον, δηλαδή να είναι συνεπικαρπώτες καθένας κατά συγκεκριμένο ιδανικό ποσοστό πάνω στο ίδιο πράγμα περισσότεροι του ενός (Βλ. Γ. Μπαλή ο.π. παρ. 153 αρ. 5 σελ. 342)<sup>3</sup>.

Για τη σύσταση επικαρπίας πάνω σε ακίνητο απαιτείται η σχετική συμφωνία να γίνει με συμβολαιογραφικό έγγραφο και να υποβληθεί σε μεταγραφή.

Κατ' άρθρο 1192 ΑΚ μεταγράφονται στο γραφείο μεταγραφών της περιφέρειας του ακινήτου 1. Οι εν ζωή δικαιοπραξίες, στις οποίες περιλαμβάνονται και οι αιτία θανάτου δωρεές, με τις οποίες συνιστάται, μετατίθεται, καταργείται εμπράγματο δικαίωμα ( εμπράγματος δικαιοπραξίες) πάνω σε ακίνητα 2. οι επιδικάσεις ή οι προσκυρώσεις που γίνονται από την αρχή ή οι κατακυρώσεις κυριότητας ή εμπραγμάτου δικαιώματος πάνω σε ακίνητα 3. οι εκθέσεις δικαστικής διανομής ακινήτου 4. οι τελεσίδικες δικαστικές αποφάσεις που περιέχουν καταδίκη σε δήλωση βούλησης για εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ακίνητο.

Κατ' άρθρο 1193 μεταγράφεται επίσης κάθε αποδοχή κληρονομίας και κληροδοσίας εφ' όσον με αυτήν περιέρχεται στον κληρονόμο ή στον κληροδόχο ακίνητο της κληρονομίας ή εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ξένο ακίνητο ή καταργείται τέτοιο δικαίωμα.

Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 1198 Α.Κ. προβλέπεται ότι: «χωρίς μεταγραφή στις περιπτώσεις των άρθρων 1192 εδ. 1 έως 4 και 1193 δεν επέρχεται η μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου ή η σύσταση , μετάθεση , κατάργηση εμπράγματος δικαιώματος πάνω στο ακίνητο».

#### Μεταβίβαση της επικαρπίας

Στο άρθρο 1166 αναφέρεται ότι «Η επικαρπία εφόσον δεν ορίστηκε διαφορετικά είναι αμεταβίβαστη. Η άσκησή της μπορεί να μεταβιβασθεί σε άλλον για χρόνο που δεν υπερβαίνει τη διάρκεια της επικαρπίας με την επιφύλαξη της διάταξης του άρθρου 1164».

#### Το δικαίωμα ενάσκησης της επικαρπίας

---

<sup>3</sup> Έτσι π.χ. αν ο κύριος ακινήτου μεταβιβάζοντάς το σε άλλον με συμβολαιογραφικό έγγραφο, μεταγραφόμενο παρακρατήσει την επ' αυτού επικαρπία υπέρ του εαυτού του και υπέρ τρίτου, γίνονται αποκλειστικά και κατ'ίσομοιρία συνεπικαρπώτες αυτού του ακινήτου ο ως άνω πρώην κύριος του ακινήτου και ο ως άνω τρίτος.

Το δικαίωμα ασκήσεως της επικαρπίας ( άρθρο 1166 Α.Κ.) γίνεται γενικά δεκτό ότι αυτό έχει ενοχικό και όχι εμπράγματο χαρακτήρα, ενώ είναι δυνατόν ακόμη και η άκυρη σύσταση πραγματικής ή προσωπικής δουλείας να θεωρηθεί κατά μετατροπή ως έγκυρη παραχώρηση της εξουσίας ασκήσεως της επικαρπίας με ενοχική μόνο ενέργεια (βλ. Μπαλή ο.π. παρ. 173 , Γεωργιάδη- Σταθόπουλο, Κατ' άρθρο ερμηνεία Α.Κ. άρθρο 1166, Α.Π.698/70, ΝοΒ 19, 176, Γνωμ. Ν.Σ.Κ. 323/2000).

Ο ενοχικός χαρακτήρας του δικαιώματος αυτού δεν επηρεάζεται από το γεγονός ότι το περιεχόμενό του μπορεί να συμπίπτει με το περιεχόμενο της ίδιας της επικαρπίας.

#### Η μεταβίβαση του δικαιώματος της ενάσκησης επικαρπίας

Σύμφωνα με το άρθρο 1166 Α.Κ. η άσκηση του δικαιώματος της επικαρπίας, ολικώς ή μερικώς, δύναται να μεταβιβαστεί εις άλλον είτε επ' ανταλλάγματι είτε άνευ τούτου δι' ενοχικής συμβάσεως, δι' ορισμένη διάρκεια ή δι' αόριστο χρόνο, δια την πλήρη χρήση και κάρπωση ή δι' ορισμένες μόνο ωφέλειες. Μόνη η εκμίσθωση του υπό επικαρπία πράγματος δε σημαίνει μεταβίβαση της ασκήσεως του δικαιώματος της επικαρπίας. Και μετά την παραχώρηση της ανασκήσεως το δικαίωμα της επικαρπίας παραμένει στο πρόσωπο του αρχικού επικαρπωτή, ο οποίος είναι υπεύθυνος απέναντι του κυρίου σε περίπτωση συνδρομής του άρθρου 1159 Α.Κ. Η τυχόν στη συστατική της επικαρπίας πράξη απαγόρευση της μεταβιβάσεως της ασκήσεως της επικαρπίας έχει μόνο ενοχική ενέργεια μεταξύ κυρίου και επικαρπωτή<sup>4</sup>.

Για τη μεταβίβαση δε του δικαιώματος ενάσκησης της επικαρπίας δεν απαιτείται ιδιαίτερος τύπος αφού είναι σύμβαση με ενοχική μόνο ενέργεια και δεν απαιτείται επομένως εγγραφή της παραχωρήσεως στο βιβλίο μεταγραφών και κατασχέσεων.

Μετά τη μεταβίβαση του δικαιώματος άσκησης της επικαρπίας, δικαιούχος του εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας εξακολουθεί να

---

<sup>4</sup> Μπαλής παρ. 173, Τούσης, παρ. 193, Μπόσδα, «Το αμεταβίβαστο της επικαρπίας», Ελλ. Δ/νη 12.530, Σόντης, Ξένιον Ζέπου, Ελλ Δ/νη 77, Ρούσσος, σε ΑΚ Γεωργιάδη- Σταθόπουλου, άρθρο 1166 IV ,αριθ. Ο.π. σε βιβλ. Π.Π.Κορ. 4393, Ελλ. Δ/νη 1993.1548. Αλλιώς Βάλληνας άρθρο 1166, ο οποίος υποστηρίζει, ότι με την ΑΚ 1166 εδ. 2 τίθεται κανόνας αναγκαστικού δικαίου.

είναι ο μεταβιβάσας την άσκηση αυτής στον τρίτο ενώ ο τρίτος καθίσταται δικαιούχος μόνο του ενοχικού δικαιώματος προς άσκηση αυτής.

Έτσι από το δικαίωμα άσκησης επικαρπίας επί ακινήτου απορρέει η νομιμοποίηση του ασκούντος τρίτου να εκμισθώνει το ακίνητο για δικό του λογαριασμό αλλά στο όνομα του επικαρπωτή.

Το Νομικό Συμβούλιο του Κράτους με την υπ' αριθμ. 323/2000 γνωμοδότηση<sup>5</sup>, διατύπωσε την άποψη ότι, είναι δυνατή η μεταβίβαση του δικαιώματος ενάσκησης της επικαρπίας από τον κύριο του ακινήτου σε τρίτο με οριστικό συμβόλαιο, χωρίς προηγούμενη σύσταση του εμπραγμάτου δικαιώματος της επικαρπίας με οριστικό συμβόλαιο ή ιδιωτικό συμφωνητικό.

Η άσκηση της επικαρπίας μεταβιβάζεται είτε με ανταλλαγμα (πώληση, ανταλλαγή κ.λ.π.) είτε χωρίς αντάλλαγμα (δωρεά, γονική παροχή, χρησιδάνειο).

Επειδή η ενάσκηση της επικαρπίας αποτελεί ενοχικό δικαίωμα, η μεταβίβαση της ενάσκησης επικαρπίας ακινήτου εφόσον γίνεται με αντάλλαγμα ( με επαχθή αιτία ), δεν υπόκειται σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων<sup>6</sup> διότι ο φόρος αυτός επιβάλλεται μόνο στην εξ επαχθούς αιτία μεταβίβαση ακινήτου ή εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου ( άρθρο 1 Α.Ν. 1521/50).

Ωστόσο, εάν η μεταβίβαση γίνει σε μέλος της οικογένειας του πωλητή, είναι πολύ πιθανό να δημιουργηθεί υπόνοια περί εικονοότητας της συγεριμένης δικαιοπραξίας. Εφόσον, δε αποδειχθεί αυτό, η εικονική δικαιοπραξία (πώληση) θα είναι άκυρη, η καλυπτόμενη όμως (δωρεά) θα είναι έγκυρη, οπότε θα ισχύει ως τέτοια (αρ. 138 ΑΚ) και θα πρέπει να καταβληθεί ο οικείος φόρος δωρεάς.

Εάν η μεταβίβαση της ενάσκησης επικαρπίας γίνει με χαριστική αιτία, πρόκειται για δωρεά και ως δωρεά φορολογείται κάθε μεταβίβαση οποιουδήποτε περιουσιακού στοιχείου, είτε η κτήση της περιουσίας γίνεται με δωρεά κατά τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα (άρθρα 496 επ.), είτε πραγματοποιείται με παροχή, παραχώρηση ή μεταβίβαση οποιουδήποτε

---

<sup>5</sup> Η με αριθμ. 323/2000 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ., έγινε δεκτή από τον Υφυπουργό Οικονομικών με την αριθμ. 1061087/1284/ Α0012/πολ.1277/23-11-2000 εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομικών

<sup>6</sup> Φωτόπουλος (1979), παρ.177, οπ. περ. παρ.Υπ.Οικ 208/50, ΝΔΦΝ, σ. 119

περιουσιακού στοιχείου άνευ ανταλλάγματος, έστω και αν δεν καταρτίσθηκε έγγραφο ( άτυπη δωρεά ).

#### Προσδιορισμός αξίας της επικαρπίας και φορολόγηση δικαιώματος ενάσκησης της επικαρπίας

Ο προσδιορισμός της αξίας της επικαρπίας και η φορολόγηση του δικαιώματος της ενάσκησης της επικαρπίας λόγω δωρεάς γίνεται σύμφωνα με το άρθρο 15 του Ν. 2961/2001.

Συγκεκριμένα, σε περίπτωση διαχωρισμού της επικαρπίας από την κυριότητα υπόκειται αμέσως σε φόρο η επικαρπία, με την επιφύλαξη της φορολογίας της ψιλής κυριότητας, κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 16 του ν. 2961/2001. Με την επικαρπία, για την επιβολή του φόρου, εξομοιώνεται η χρήση και η οίκηση, όχι όμως και η χρήση από κοινού με τον κύριο ή η συνοίκηση με αυτόν. Σε διαδοχική επικαρπία κάθε δικαιούχος αυτής υπόκειται σε φόρο, κατά το χρόνο που η επικαρπία περιέρχεται σε αυτόν.

Η αξία της επικαρπίας προσδιορίζεται σε ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας, κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης του επικαρπωτή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 2961/2001. Σε περίπτωση που η επικαρπία, είτε με παραίτηση είτε με σύμβαση, περιέρχεται στον ψιλό κύριο, που έχει υπαχθεί σε φόρο για την ψιλή κυριότητα, επιβάλλεται φόρος στην αξία της πλήρους κυριότητας, μετά την αφαίρεση από αυτήν του τμήματος της αξίας που αναλογεί στο ποσοστό για το οποίο ο ψιλός κύριος είχε υπαχθεί σε φόρο κατά τη μεταβίβαση της ψιλής κυριότητας.

Σε μεταβίβαση για αόριστο χρόνο με χαριστική αιτία ή αιτία θανάτου του δικαιώματος ενάσκησης της επικαρπίας σε άλλο πρόσωπο εκτός του ψιλού κυρίου, η αξία αυτής προσδιορίζεται σε ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης με βάση την ηλικία του μεγαλύτερου μεταξύ του επικαρπωτή και του προσώπου που αποκτά το δικαίωμα της ενάσκησης (παρ. 3 άρθρου 25 ν. 3842/2010).

Σε ισόβια ή αορίστου χρόνου επικαρπία λαμβάνεται ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας ανάλογα με την ηλικία του επικαρπωτή, το οποίο ορίζεται:

Στα 8/10, αν ο επικαρπωτής δεν έχει υπερβεί το 20<sup>ο</sup> έτος της ηλικίας του

Στα 7/10, αν έχει υπερβεί το 20°  
Στα 6/10, αν έχει υπερβεί το 30°  
Στα 5/10, αν έχει υπερβεί το 40°  
Στα 4/10, αν έχει υπερβεί το 50°  
Στα 3/10, αν έχει υπερβεί το 60°  
Στα 2/10, αν έχει υπερβεί το 70°  
Στα 1/10, αν έχει υπερβεί το 80° έτος της ηλικίας του.

Σε διαδοχική ισόβια επικαρπία, η οποία υφίσταται όταν προέρχεται διαδοχικά από πρόσωπο σε πρόσωπο, το κατά το ανωτέρω ποσοστό ορίζεται ανάλογα με την ηλικία κάθε επικαρπωτή, κατά το χρόνο που περιέρχεται σε αυτόν η επικαρπία.

Σε επικαρπία για ορισμένο χρόνο λαμβάνεται ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας ίσο με το 1/20 της αξίας αυτής για κάθε έτος διάρκειας. Το μέρος του έτους υπολογίζεται ως ακέραιο έτος. Η αξία της επικαρπίας αυτής δεν μπορεί να είναι ανώτερη από το 8/10 της αξίας της πλήρους κυριότητας.

Σε επικαρπία που συνίσταται αδιαίρετα υπέρ πολλών προσώπων και εξαρτάται από τη ζωή αυτών, το κατά την παράγραφο 3 ποσοστό ορίζεται ανάλογα με την ηλικία του νεότερου, όταν η επικαρπία παύει με το θάνατο και του τελευταίου των προσώπων και του μεγαλύτερου, όταν η επικαρπία παύσει με το θάνατο οποιουδήποτε από αυτούς. Το ποσοστό αυτό της πλήρους κυριότητας, όταν η επικαρπία παύει με το θάνατο οποιουδήποτε από τους δικαιούχους, κατανέμεται εξίσου μεταξύ τους. Όταν αυτή παύει με το θάνατο και του τελευταίου, το ποσοστό επιμερίζεται μεταξύ των δικαιούχων ανάλογα με τον αριθμό που εκφράζει τον αριθμητή των κλασμάτων της παραγράφου 4, ο οποίος σχετίζεται με την ηλικία κάθε δικαιούχου.

Ο φόρος υπολογίζεται στο ποσό που προκύπτει για κάθε δικαιούχο, ανάλογα με το βαθμό συγγένειάς του με το διαθέτη.

Η αξία της επικαρπίας, όταν αυτή εξαρτάται από τη ζωή τρίτου προσώπου, προσδιορίζεται με βάση την ηλικία του μεγαλύτερου μεταξύ του επικαρπωτή και του τρίτου προσώπου.

Αν η επικαρπία, λόγω θανάτου του επικαρπωτή ή για άλλη αιτία που προβλέπεται από το νόμο και δεν εξαρτάται από τη βούληση των μερών, παύσει μετά πάροδο τόσο χρόνου, ώστε αν αυτή είχε ληφθεί ως επικαρπία

για τον ορισμένο αυτό χρόνο, θα προέκυπτε αξία αυτής μικρότερη από αυτή που φορολογήθηκε, τότε η μικρότερη αυτή αξία λογίζεται ως η τελικώς φορολογητέα και γίνεται νέα εκκαθάριση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 100 του Ν.2961/2001

Η αξία της επικαρπίας δεν λαμβάνεται υπόψη για την επιβολή του φόρου, αν ο αιτία θανάτου επικαρπωτής μέσα σε έξι (6) μήνες από την επαγωγή της κληρονομίας σε αυτόν παραιτηθεί από την επικαρπία υπέρ του αιτία θανάτου ψιλού κυρίου, εφόσον αυτός είναι το Δημόσιο, δήμος, κοινότητα ή νομικό πρόσωπο κοινωφελούς χαρακτήρα κατά την έννοια των διατάξεων του άρθρου 1 α.ν. 2039/1939 (ΦΕΚ 455 Α'). Η παραίτηση γίνεται με μονομερή δήλωση ενώπιον συμβολαιογράφου και κοινοποιείται με απόδειξη στον ψιλό κύριο μέσα σε αυτή την εξάμηνη προθεσμία.

Φορολόγηση του εισοδήματος από ακίνητα που αποκτούν τα πρόσωπα στα οποία έχει μεταβιβασθεί το ενοχικό δικαίωμα ενάσκησης της επικαρπίας

Από τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 20 του ν. 2238/1994, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 10 του άρθρου 2 του ν. 2753/1999 (ΦΕΚ Α 49/1999) για εισοδήματα που αποκτώνται από 1/1/1999 και μετά ορίζονται τα εξής:

« 1. Εισόδημα από ακίνητα είναι αυτό που προκύπτει κάθε οικονομικό ή κατά περίπτωση γεωργικό έτος, είτε από εκμίσθωση ή επίταξη ή έμμεσα από ιδιοκατοίκηση ή ιδιοχρησιμοποίηση ή από παραχώρηση της χρήσης σε τρίτο χωρίς αντάλλαγμα μίας ή περισσότερων οικοδομών είτε από εκμίσθωση γαιών. Το εισόδημα αυτό αποκτάται από κάθε πρόσωπο στο οποίο έχει νόμιμα μεταβιβασθεί με οριστικό συμβόλαιο ή έχει αποκτηθεί με δικαστική απόφαση ή λόγω χρησικτησίας το δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή νομής ή επικαρπίας ή οίκησης, καθώς και από πρόσωπο στο οποίο έχει μεταβιβασθεί, με οριστικό συμβόλαιο, το δικαίωμα ενάσκησης της επικαρπίας κατά περίπτωση. Επίσης εισόδημα από ακίνητα θεωρείται και το δικαίωμα που αποκτάται από τον κύριο του εδάφους προκειμένου για οικοδομές που έχουν ανεγερθεί σε έδαφος κυριότητας τρίτου ή αν πρόκειται για επιφάνειες και εμφυτεύσεις που διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 58 και 59 του Α.Ν. 2783/1941 (ΦΕΚ Α'29).»

Σημειώνεται ότι η παράγραφος που αντικαταστάθηκε είχε ως εξής:



« 1. Εισόδημα από ακίνητα είναι αυτό που προκύπτει κάθε οικονομικό ή κατά περίπτωση γεωργικό έτος, είτε από εκμίσθωση ή επίταξη ή έμμεσα από ιδιοκατοίκηση ή ιδιοχρησιμοποίηση μίας ή περισσότερων οικοδομών είτε από εκμίσθωση μίας ή περισσότερων γαιών, το οποίο αποκτιέται από κάθε ιδιοκτήτη, νομέα, επικαρπωτή ή από αυτόν στον οποίο μεταβιβάστηκε η άσκηση του δικαιώματος της επικαρπίας ή από αυτόν στον οποίο μεταβιβάστηκε η άσκηση του δικαιώματος της επικαρπίας ή από αυτόν που έχει το δικαίωμα χρήσης ή οίκησης είτε αν πρόκειται για επιφάνειες και εμφυτεύσεις, που διατηρούνται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 58 και 59 του α.ν. 2783/1941 (ΦΕΚ Α'29), καθώς επίσης και για οικοδομές που έχουν ανεγερθεί σε έδαφος κυριότητας τρίτου, το δικαίωμα το οποίο αποκτιέται από τον κύριο του εδάφους ».

Με την παράγρ. 10 του άρθρου 2 του ν. 2753/1999 η οποία αντικατέστησε την παρ. 1 του άρθρου 20 του Κ.Φ.Ε. ορίζεται , όπως προκύπτει από τα παραπάνω, ότι η μεταβίβαση του δικαιώματος ενάσκησης επικαρπίας προκειμένου να αναγνωρισθεί από τη φορολογούσα αρχή η μεταβίβαση σε διάφορο του κυρίου ή του επικαρπωτή πρόσωπο, ώστε το εκ της ενασκήσεως της επικαρπίας, τυχόν εισόδημα να υποβληθεί στο πρόσωπο του ενασκούντος αυτήν, απαιτείται να γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο ( σχετ. 1061087/1284/ΠΟΛ 1277/ Α0012/ 23.11.2000 Δ/γη Υπ.Οικονομικών)

Με την παράγραφο 2 του άρθρου 8 του ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58 Α) αντικαταστάθηκε το δεύτερο εδάφιο της παραγρ. 1 του άρθρου 20 του Κ.Φ.Ε. Με την τροποποίηση αυτή, καταργείται και η φορολόγηση του εισοδήματος από ακίνητα που αποκτούν τα πρόσωπα στα οποία έχει μεταβιβασθεί με οριστικό συμβόλαιο το ενοχικό δικαίωμα ενάσκησης επικαρπίας. Στην περίπτωση αυτή ανεξάρτητα από τη σύνταξη ή μη συμβολαίου μεταβίβασης του ενοχικού δικαιώματος ενάσκησης επικαρπίας κάποιου ακινήτου σε τρίτο πρόσωπο το εισόδημα αυτού εξακολουθεί να αποκτά ο κύριος ή ο επικαρπωτής ακινήτου.

Οι διατάξεις αυτές, σύμφωνα με την περίπτωση α' της παραγράφου 1 του άρθρου 92 του ν. 3842/2010 έχουν εφαρμογή για τα εισοδήματα που αποκτώνται από 1/1/2010 και μετά, ανεξάρτητα από το χρόνο που

συντάχθηκε το συμβόλαιο μεταβίβασης του δικαιώματος ενάσκησης επικαρπίας (πριν ή μετά την 1/1/2010) (ΠΟΛ 1135/4.10.2010 Υπ. Οικ/κων)