

TRIBUNAL DE JUSTICIA DE LAS COMUNIDADES EUROPEAS
SOUDNÍ DVŮR EVROPSKÝCH SPOLEČENSTVÍ
DE EUROPÆISKE FÆLLESSKABERS DOMSTOL
GERICHTSHOF DER EUROPÄISCHEN GEMEINSCHAFTEN
EUROOPA ÜHENDUSTE KOHUS
ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΤΩΝ ΕΥΡΩΠΑΪΚΩΝ ΚΟΙΝΟΤΗΤΩΝ
COURT OF JUSTICE OF THE EUROPEAN COMMUNITIES
COUR DE JUSTICE DES COMMUNAUTÉS EUROPÉENNES
CÚIRT BHREITHIÚNAIS NA gCÓMHPHOBAL EORPACH
CORTE DI GIUSTIZIA DELLE COMUNITÀ EUROPEE
EIROPAS KOPIENU TIESA



EUROPOS BENDRIJŲ TEISINGUMO TEISMAS
EURÓPAI KÖZÖSSÉGEK BÍRÓSÁGA
IL-QORTI TAL-ĠUSTIZZJA TAL-KOMUNITAJIET EWROPEJ
HOF VAN JUSTITIE VAN DE EUROPESE GEMEENSCHAPPEN
TRYBUNAŁ SPRAWIEDLIWOŚCI WSPÓLNOT EUROPEJSKICH
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DAS COMUNIDADES EUROPEIAS
SÚDNY DVOR EURÓPSKYCH SPOLOČENSTEV
SODIŠČE EVROPSKIH SKUPNOSTI
EUROOPAN YHTEISÖJEN TUOMIOISTUIN
EUROPEISKA GEMENSKAPERNAS DOMSTOL

Τύπος και Πληροφόρηση

ΑΝΑΚΟΙΝΩΘΕΝ ΤΥΠΟΥ αριθ. 95/04/GR

18 Νοεμβρίου 2004

Απόφαση του Δικαστηρίου στην υπόθεση C-284/03

Βέλγιο κατά Temco Europe SA

**ΤΟ ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΟ ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΖΕΙ ΤΗΝ ΕΝΝΟΙΑ ΤΗΣ ΜΙΣΘΩΣΕΩΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΚΑΤΑ ΤΟ ΠΝΕΥΜΑ ΤΗΣ ΕΚΤΗΣ ΟΔΗΓΙΑΣ ΠΕΡΙ ΦΟΡΩΝ ΚΥΚΛΟΥ ΕΡΓΑΣΙΩΝ**

Συνιστούν πράξεις «μισθώσεως ακινήτων» οι πράξεις με τις οποίες μια εταιρία παραχωρεί ένα προσωρινό δικαίωμα κατοχής έναντι καταβολής αντιτίμου καθοριζόμενου κυρίως σε συνάρτηση με την καταλαμβανόμενη επιφάνεια, όταν οι συμβάσεις αυτές έχουν κατ' ουσίαν ως αντικείμενο την παθητική διάθεση χώρων έναντι χρηματικής αντιπαροχής που συνδέεται με την πάροδο του χρόνου.

Η έκτη οδηγία περί ΦΠΑ ¹ θεσπίζει απαλλαγή της μισθώσεως ακινήτων από τον ΦΠΑ.

Η Temco Europe έχει την κυριότητα ενός κτιρίου στις Βρυξέλλες, στο οποίο πραγματοποίησε εργασίες διαρρυθμίσεως το 1993 και το 1994. Η Temco προέβη σε έκπτωση του ΦΠΑ με τον οποίο είχε χρεωθεί για τις ως άνω εργασίες.

Το 1994 η Temco Europe συνήψε τρεις συμβάσεις με τρεις εταιρίες (την SA Temco Energy Management Company, την SA Publi-round και την SA Petrus) οι οποίες, μαζί με την Temco Europe, εξαρτώνται από κοινή κεντρική διοίκηση. Με τις ως άνω συμβάσεις, η Temco Europe επιτρέπει στις εν λόγω εταιρίες να ασκούν τις δραστηριότητές τους εντός του κτιρίου της έναντι μισθώματος που καθορίζεται ανά τετραγωνικό μέτρο και καταβάλλεται ετησίως. Οι συμβάσεις συνήφθησαν για τη διάρκεια των δραστηριοτήτων των εταιριών και παρέχουν τη δυνατότητα, ωστόσο, στην Temco Europe να απαιτεί ανά πάσα στιγμή και χωρίς προειδοποίηση την απόδοση του παραχωρηθέντος χώρου.

Η υπηρεσία ΦΠΑ συνήγαγε ότι οι συμβάσεις αποτελούσαν, στην πραγματικότητα, μισθώσεις ακινήτων που απαλλάσσονται από τον ΦΠΑ και αξίωσε την καταβολή των ποσών του ΦΠΑ για τις πραγματοποιηθείσες εργασίες διαρρυθμίσεως, στην έκπτωση του οποίου προέβη

¹ Έκτη οδηγία 77/388/ΕΟΚ του Συμβουλίου, της 17ης Μαΐου 1977, περί εναρμονίσεως των νομοθεσιών των κρατών μελών, των σχετικών με τους φόρους κύκλου εργασιών – Κοινό σύστημα φόρου προστιθεμένης αξίας: ομοιόμορφη φορολογική βάση.

εσφαλμένως η Temco Europe.

Κατόπιν της αρνήσεως της Temco Europe να καταβάλει τα εν λόγω ποσά, η υπηρεσία εξέδωσε εις βάρος της ως άνω εταιρίας πράξη επιβολής φόρου, την οποία ακύρωσε το Tribunal de première instance de Bruxelles (Βέλγιο). Το Βελγικό Δημόσιο άσκησε έφεση κατά της αποφάσεως αυτής ενώπιον του Cour d'appel de Bruxelles (Βέλγιο), το οποίο υπέβαλε στο Δικαστήριο των Ευρωπαϊκών Κοινοτήτων προδικαστικό ερώτημα αποσκοπούν στον προσδιορισμό της εκτάσεως της έννοιας της «μισθώσεως ακινήτων» κατά το πνεύμα της έκτης οδηγίας περί ΦΠΑ.

Κατ' αρχάς, το Δικαστήριο υπενθυμίζει ότι **η έννοια της μισθώσεως ακινήτων αποτελεί αυτοτελή έννοια του κοινοτικού δικαίου**. Η ως άνω έννοια πρέπει να ερμηνεύεται στενά, καθόσον πρόκειται για παρέκκλιση από τη γενική αρχή σύμφωνα με την οποία ο ΦΠΑ επιβάλλεται για κάθε παροχή υπηρεσιών πραγματοποιούμενη εξ επαχθούς αιτίας, αλλά δεν πρέπει, ωστόσο, να ερμηνεύεται κατά τρόπο ώστε να παρεμποδίζεται το αποτέλεσμα που επιδιώκει (η απαλλαγή από τον ΦΠΑ).

Εν συνεχεία, το Δικαστήριο υπενθυμίζει τον απορρέοντα από την προγενέστερη νομολογία του ορισμό της έννοιας της μισθώσεως ακινήτων: ο εκμισθωτής παραχωρεί στον μισθωτή, για ορισμένη διάρκεια και έναντι αντιπαροχής, το δικαίωμα κατοχής ενός ακινήτου ως εάν ήταν κύριος αυτού και αποκλεισμού κάθε άλλου προσώπου από την άσκηση του δικαιώματος αυτού.

Το Δικαστήριο διευκρινίζει έπειτα την έκταση καθενός από τα στοιχεία του ως άνω ορισμού:

- Η **διάρκεια** της μισθώσεως δεν αποτελεί το καθοριστικό στοιχείο που επιτρέπει τον χαρακτηρισμό μιας συμβάσεως ως μισθώσεως ακινήτου· επομένως, δεν είναι απαραίτητο να έχει καθοριστεί κατά τη σύναψη της συμβάσεως, καθόσον η διάρκεια αυτή μπορεί να τροποποιηθεί από τα μέρη κατά τη διάρκεια της εκτελέσεως της συμβάσεως.
- Μια **χρηματική αντιπαροχή** που συνδέεται στενά με τη διάρκεια κατοχής του ακινήτου αντανακλά όσο το δυνατόν καλύτερα τον παθητικό χαρακτήρα της πράξεως μισθώσεως, αλλά ότι δεν μπορεί να αποκλειστεί η ύπαρξη χρηματικών αντιπαροχών που λαμβάνουν υπόψη άλλα στοιχεία, ιδίως όταν τα εν λόγω στοιχεία έχουν προδήλως παρεπόμενο χαρακτήρα ή δεν αποτελούν αντιστάθμισμα παροχής άλλης από την απλή διάθεση του ακινήτου.
- Το **δικαίωμα αποκλειστικής κατοχής του ακινήτου** μπορεί να περιορισθεί με τη συναφθείσα με τον εκμισθωτή σύμβαση. Έτσι, ο εκμισθωτής δύναται να επιφυλαχθεί του δικαιώματος να επισκέπτεται τακτικά το μίσθιο ακίνητο και η σύμβαση μπορεί να αφορά ορισμένα τμήματα του ακινήτου τα οποία πρέπει να χρησιμοποιούνται από κοινού με άλλους κατόχους.

Επομένως, το Δικαστήριο συνάγει ότι συνιστούν πράξεις «μισθώσεως ακινήτων» οι πράξεις με τις οποίες **μια εταιρία παραχωρεί σε συνδεδεμένες με αυτή εταιρίες ένα προσωρινό δικαίωμα κατοχής έναντι καταβολής αντιτίμου** καθοριζομένου κυρίως σε συνάρτηση με την καταλαμβανόμενη επιφάνεια, όταν οι ως άνω συμβάσεις, όπως αυτές εκτελούνται, έχουν κατ' ουσίαν ως αντικείμενο την **παθητική διάθεση χώρων, έναντι χρηματικής αντιπαροχής που συνδέεται με την πάροδο του χρόνου**, και όχι μια παροχή υπηρεσιών

δυναμένη να λάβει άλλο χαρακτηρισμό.

Εναπόκειται στο αιτούν δικαστήριο να εξακριβώσει αν οι επίμαχες συμβάσεις εμπίπτουν στον ανωτέρω ορισμό.

*Ανεπίσημο έγγραφο προοριζόμενο για τα μέσα μαζικής ενημερώσεως,
το οποίο δεν δεσμεύει το Δικαστήριο.*

Γλώσσες στις οποίες διατίθεται: γαλλική, αγγλική, ιταλική και ελληνική

Το πλήρες κείμενο της αποφάσεως βρίσκεται στην ιστοσελίδα του Δικαστηρίου

<http://curia.eu.int/jurisp/cgi-bin/form.pl?lang=el>

*Μπορείτε κανονικά να το συμβουλευθείτε από τις 12 το μεσημέρι, ώρα κεντρικής Ευρώπης,
κατά την ημέρα της δημοσιεύσεως της αποφάσεως.*

Για περισσότερες πληροφορίες επικοινωνήστε με την κα Estella Cigna Angelidis

Τηλ.: (00352) 4303 2180 Fax: (00352) 4303 2674