



12 ΑΠΡ. 2011

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΑΥΤΟΤΕΛΕΣ ΓΡΑΦΕΙΟ
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΟΥ ΕΛΕΓΧΟΥ

11-4-2011
Αθήν 12/04/2011 - 10:14α,
Αριθ.Πρωτ:ΓΚΕ 1056006 ΕΞ 2011 /2819

Ταχ. Δ/ση : Λεωχάρους 2
Ταχ. Κωδ. : 105 62 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Α. Χατζαλή
Τηλέφωνο : 210.33.75.066
210.32.24.878
FAX : 210.32.35.135

ΠΡΟΣ : Τη Βουλή των Ελλήνων
Δ/ση Κοιν/κού Ελέγχου
Τμήμα Ερωτήσεων

ΚΟΙΝ Βουλευτές κ.κ. Α.Γεωργιάδη και
Α.Πλεύρη
Δια της Βουλής των Ελλήνων

ΘΕΜΑ: Προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας κληρονομιών ακινήτων

Σε απάντηση της με αριθ. πρωτ. **13266/17-3-2011 ερώτησης** που κατέθεσαν οι παραπάνω βουλευτές σχετικά με το ανωτέρω θέμα σας γνωρίζουμε ότι:

Α. Σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα φορολογίας κληρονομιών, δωρεών – γονικών παροχών, ο οποίος κυρώθηκε με το ν. 2961/2001, (άρθρα 6 και 10) χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης στις κτήσεις αιτία θανάτου είναι κατά κανόνα ο χρόνος θανάτου. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται αιτία θανάτου και τα οποία έχουν ενταχθεί (κατά το χρόνο αυτό) στο σύστημα των αντικειμενικών αξιών λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου και οι οποίες ισχύουν κατά το χρόνο θανάτου. Σε περιοχές στις οποίες δεν ισχύει (κατά το χρόνο θανάτου) ο αντικειμενικός προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων λόγω μη ένταξής τους στο σύστημα των αντικειμενικών αξιών, για τον προσδιορισμό της αξίας τους λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται ιδίως τα στοιχεία εκτίμησης των ίδιων ή άλλων πλησιόχωρων ομοειδών ακινήτων που προκύπτουν από μεταβιβάσεις με αντάλλαγμα ή κτήσεις αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής οι οποίες έχουν πραγματοποιηθεί την κρίσιμη χρονική περίοδο του θανάτου καθώς και κάθε άλλο πρόσφορο στοιχείο το οποίο ασκεί ουσιώδη επίδραση στη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας τους.

Κατά τον έλεγχο των εκκρεμών υποθέσεων φορολογίας κληρονομιών που περιλαμβάνουν ακίνητα που εντάχθηκαν μεταγενέστερα στο αντικειμενικό σύστημα, εφόσον διαπιστώνεται απόκλιση μεγαλύτερη του διπλασίου μεταξύ αντικειμενικών αξιών (της πρώτης εφαρμογής του συστήματος) και της προσδιορισθείσας βάσει συγκριτικών στοιχείων αξίας, κατά τον οριστικό προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου λαμβάνεται ο μέσος όρος των δύο ανωτέρω τιμών, ενώ, στην περίπτωση που η παραπάνω απόκλιση είναι μικρότερη του διπλασίου, η οριστικά προσδιοριζόμενη αξία δεν αποκλίνει σημαντικά από τις αντικειμενικές αξίες της πρώτης εφαρμογής (ΠΟΛ 1079/04, ΠΟΛ 1129/04 και ΠΟΛ 1123/05). Σε κάθε περίπτωση που ο υπόχρεος σε φόρο αμφισβητεί οποιοδήποτε στοιχείο περιλαμβάνεται στην πράξη προσδιορισμού του φόρου κληρονομίας, πόσο δε μάλλον την προσδιοριζόμενη αξία των κληρονομιαιών ακινήτων, ο νόμος του παρέχει τη δυνατότητα αμφισβήτησης αυτής με την άσκηση προσφυγής ενώπιον των διοικητικών δικαστηρίων.

Για τις εκκρεμείς υποθέσεις φόρου κληρονομιών που αφορούν ακίνητα, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου εφαρμόζεται για πρώτη φορά το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας αυτών, με το ν. 3763/2009 δόθηκε η δυνατότητα στους υπόχρεους σε φόρο, εφόσον το επιθυμούν, να αποδεχθούν ως φορολογητέα αξία την αντικειμενική αξία της πρώτης εφαρμογής του συστήματος στην περιοχή, υπό την προϋπόθεση ότι η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε πριν από την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής. Η συγκεκριμένη διάταξη νόμου, η οποία δεν είναι υποχρεωτική για το φορολογούμενο αλλά αποσκοπεί στην εμπέδωση του κλίματος εμπιστοσύνης στις σχέσεις κράτους – πολίτη, δεν θεσπίζει σε καμία περίπτωση τη μετάθεση του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, που εξακολουθεί να είναι ο χρόνος θανάτου, ή την αναδρομική εφαρμογή των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων.

Στη φορολογία κληρονομιών δεν θεωρείται ανακρίβεια της δήλωσης και δεν επιβάλλεται πρόσθετος φόρος λόγω ανακρίβειας, όταν η διαφορά μεταξύ της αξίας ολόκληρης της κληρονομικής μερίδας ή κληροδοσίας που δηλώθηκε δεν είναι μεγαλύτερη του είκοσι τοις εκατό (20%) της αξίας τους που οριστικά καθορίσθηκε, μετά την έκπτωση του παθητικού. Σε περίπτωση ανακρίβειας των περιγραφικών στοιχείων των ακινήτων στη φορολογία κεφαλαίου γενικά και ανεξάρτητα από το σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας αυτών, η δήλωση θεωρείται πάντοτε ανακριβής και επιβάλλεται πρόσθετος φόρος έστω και αν η διαφορά φόρου δεν υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%).

Β. Όπως είναι ευρύτερα γνωστό η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων στηρίζεται στην υποκειμενική εκτίμηση των εκάστοτε Προϊσταμένων Δ.Ο.Υ. σε σχέση με τις τιμές εκτίμησης γειτονικών ακινήτων.

Με το Αντικειμενικό σύστημα Προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων και κατά το νόμο και κατά την έννοια που ο όρος «αντικειμενικός» προσδίδει, καταγράφεται αντικειμενικά η υφιστάμενη κατάσταση της αγοράς των ακινήτων.

Οι κατά τόπους αρμόδιες επιτροπές του αρθρ.41ν.1249/82 που αποτελούνται από οικονομικούς υπαλλήλους, μηχανικούς του ΥΠΕΚΑ και του Τεχνικού Επιμελητηρίου και εκπροσώπους της Τοπικής Αυτοδιοίκησης μετά από επιτόπια μελέτη και λαμβάνοντας

υπόψη τις ιδιαιτερότητες και τα εμπορικά δεδομένα κάθε περιοχής διαμορφώνουν τις ζώνες και εισηγούνται τιμές και συντελεστές που κατά την άποψή τους αποδίδουν τις αξίες των ακινήτων της εκάστοτε εξεταζόμενης περιοχής.

Ο υπολογισμός της αξίας γίνεται με τιμές και συντελεστές που έχουν οριστεί με Υπουργικές αποφάσεις και είναι υποχρεωτικά εφαρμοζόμενες από όλους, χωρίς να στηρίζονται στην προσωπική εκτίμηση του κάθε οικονομικού υπαλλήλου.

Έτσι η ενιαία αντιμετώπιση αντίστοιχης αξίας ακινήτων πανελλαδικά και η εξομάλυνση των τιμών για δικαιότερη κλιμάκωση από περιοχή σε περιοχή αποκαθιστά το κλίμα εμπιστοσύνης μεταξύ φορολογουμένων και φορολογούσας αρχής.

Στις προθέσεις της Υπηρεσίας είναι η επέκταση του Αντικειμενικού συστήματος σε όλες τις εντός σχεδίου πόλης και οικισμών περιοχές της Χώρας όπου αυτό σήμερα δεν εφαρμόζεται διότι μόνο με τον τρόπο αυτό οι τιμές που θα ορίζονται θα έχουν αρμονική σχέση μεταξύ τους για κάθε περιοχή αλλά και για ολόκληρη τη Χώρα ενώ θα γίνεται δικαιότερη η κατανομή των φορολογικών βαρών.

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Δ. ΚΟΥΣΕΛΑΣ**

Ακριβές Αντίγραφο

Η Προϊσταμένη της Υπηρεσίας

ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΗ

1. Γραφείο κ. Υπουργού

2. Γραφείο κ. Υφυπουργού

3. Γραφείο κ. Γεν. Γραμματέα Φορολογικών
και Τελωνειακών Θεμάτων

4. Γραφείο κ.κ. Δ/ντών Φορολογίας

και Δημοσίας Περιουσίας και Εθνικών Κληρ/των

5. Δ/νσεις 13η και Δνση Τεχνικών Υπηρεσιών

6. Γραφείο Κοιν/κού Ελέγχου

α/α

ΚΩΝ/ΝΟΣ Φ. ΡΑΜΦΟΣ

ΠΕ/Α'