

ΠΛΗ	1001
21-3-19	

ΟΝΟΜΑ ΕΠΩΝΥΜΟ ΒΟΥΛΕΥΤΟΥ: **ΚΩΣΤΑΣ ΚΑΤΣΑΦΑΔΟΣ**
ΚΟΙΝΟΒΟΥΛΕΥΤΙΚΗ ΟΜΑΔΑ: **ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**
ΕΚΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ: **Α' ΠΕΙΡΑΙΩΣ & ΝΗΣΩΝ**

ΑΝΑΦΟΡΑ

Προς
Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας
Υπουργείο Οικονομικών

Σας καταθέτω: 1) επιστολή του κ. Σιαμά Σωτήρη, καθώς και 2) σχετική επιστολή του ΤΕΕ, αναφορικά με τη δυνατότητα απαλλαγής προσκόμισης φορολογικής ενημερότητας του πωλητή κατά τη διαδικασία διόρθωσης/ επανάληψης συμβολαίου ακινήτου.

Παρακαλώ, για την απέννησή σας βάσει του άρθρου 125 του Κανονισμού της Βουλής.

Ο Βουλευτής

Κώστας Κατσαφάδος
Βουλευτής Α' Πειραιώς & Νήσων

Πειραιά, 19.3.2019

Υδρα, 19-03-2019

Προς - ΒΟΥΛΕΥΤΗ ΠΕΙΡΑΙΑ ΚΑΙ ΝΗΣΩΝ ,ΚΩΣΤΑ ΚΑΤΣΑΦΑΔΟ

Αξιότιμε Κύριε Κατσαφάδε,

Σας παρακαλώ πολύ ,

όπως ενεργήσετε έτσι ώστε να επιλυθεί το πρόβλημα που αντιμετωπίζω- για λογαριασμό του πελάτη μου της Δ.Ο.Υ. Ρεθύμνης, σχετικά με την μεταβίβαση ακινήτου ιδιοκτησίας του.

ΙΣΤΟΡΙΚΟ

Στις 11 Νοεμβρίου 2011 έγινε αγοραπωλησία κάθετης ιδιοκτησίας (Ν.Δ. 1024/1971 και Ν.2052/1992) η συμβολαιογραφική πράξη της οποίας μεταγράφηκε νομίμως στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο Ρεθύμνης. Η αγοραπωλησία αφορούσε μια μονοκατοικία και πωλήτρια ήταν η με την επωνυμία « » με και με τον διακριτικό τίτλο « » και αγοραστής ο πελάτης μου.

Στην συμβολαιογραφική πράξη εκτός των άλλων προσαρτήθηκε βεβαίωση συναδέλφου Πολιτικού Μηχανικού μέλους ΤΕΕ σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 23 του Ν.4014/2011 και στην οποία αναφέρθηκε εσφαλμένα ότι < στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο – αυτοτελή κάθετη ιδιοκτησία δεν έχουν εκτελεστεί εμφανείς αυθαίρετες κατασκευές>. Η βεβαίωση έχει δοθεί λίγες μέρες μετά την εφαρμογή του Ν.4014/2011 που δεν υπήρχε η εμπειρία που δίνει ο χρόνος της εφαρμογής μιας τέτοιας διαδικασίας και ως εκ τούτου, δεν υπήρχε η ανάλογη επιμέλεια από μεριάς Συναδέλφων Μηχανικών στην έκδοση ανάλογων βεβαιώσεων και θεωρήθηκε η έκδοσή της τυπική και όχι ουσιαστική. Ατελείωτες ερωτήσεις- απαντήσεις από τότε μέχρι σήμερα έχουν εκδοθεί για να διευκρινίσουν θέματα που αφορούν άρθρα του συγκεκριμένου Νόμου καθώς και των επόμενων αυτού.

Σε έλεγχο που διενήργησα τον Σεπτέμβριο του 2018 στην συγκεκριμένη ιδιοκτησία για την έκδοση βεβαίωσης σύμφωνα με το άρθρο 83 του Ν. 4495/2017 και η οποία θα προσαρτηθεί σε συμβολαιογραφική πράξη πώλησης της ανωτέρας ιδιοκτησίας, διαπιστώνω αυθαίρετες κατασκευές οι οποίες αντικειμενικά και αποδεδειγμένα δεν έχουν

πραγματοποιηθεί μετά την : 8-07-2011 λόγω αεροφωτογραφιών ,θεμελίωσης σε διαφορετική στάθμη του κτιρίου από αυτήν της Οικοδομικής Άδειας, κ.α.

Σε επικοινωνία με τους συνιδεστές τον μεν Πολιτικό Μηχανικό που είχε την επίβλεψη της οικοδομής σύμφωνα με την Οικοδομική Άδεια του 2006 και αναθεώρηση αυτής το 2007, και επιπλέον τον Πολιτικό Μηχανικό που έκδωσε την βεβαίωση του Ν. 4014/2011 και προσαρτήθηκε στην συμβολαιογραφική πράξη του 2011, επιβεβαιώνεται ότι οι αυθαίρετες κατασκευές έχουν γίνει προ της 28-07-2011.

Η Συμβολαιογράφος που θα συντάξει την συμβολαιογραφική πράξη της πώλησης της ιδιοκτησίας (επιθυμία του πελάτη μου είναι να μεταβιβαστεί η συγκεκριμένη ιδιοκτησία σε άλλον), μου ανέφερε ότι θα πρέπει πρώτα να γίνει ΔΙΟΡΘΩΣΗ και ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ της αρχικής συμβολαιογραφικής πράξης του 2011 και θα ακολουθήσει αυτή της νέας μεταβίβασης και ως εκ τούτου θα πρέπει να προσαρτηθεί Φορολογική Ενημερότητα και της (ως πωλήτριας το 2011 αλλά και ως συμβαλλόμενο μέρος της σημερινής διόρθωσης και επανάληψης της) .

Η έκδοση της Φορολογικής Ενημερότητας της είναι αδύνατη σύμφωνα με την Δ.Ο.Υ. Μοσχάτου στην οποία ανήκει αυτή και σύμφωνα με το Δικαστικό της Δ.Ο.Υ. Καλλιθέας και σύμφωνα με τις αρμόδιες Υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομικών επί της οδού Πανεπιστημίου 20, Αθήνα. Ο λόγος είναι ότι η είναι οικονομικά υπόχρεη και ως εκ τούτου δεν δύναται να την εκδώσουν όπως μου αναφέρουν καθώς επίσης και δεν γνωρίζουν αν απαιτείται Φορολογική ενημερότητα της γιατί δεν θα υπάρχει οικονομικό όφελός της από την διόρθωση αυτή.

Σε όλες τις παραπάνω αρμόδιες Υπηρεσίες δεν βρέθηκε ούτε ένας υπάλληλος αυτών που να μην υπερασπίστηκε το δικαίωμά μου (για λογαριασμό του πελάτη μου) αλλά ταυτόχρονα κανείς δεν μπόρεσε να μεριμνήσει ώστε να τελεσφορήσει δικαίως για τον πελάτη μου το πρόβλημα και να μεταβιβάσει το ακίνητό του. Στην ερώτησή μου προς όλους αυτούς με τους οποίους επικοινωνήσα αυτοπροσώπως ,για το που να απευθυνθώ ,η απάντησή ήταν ίδια από όλους: Στους Ανωτέρους στο Υπουργείο.

Παρακαλώ πολύ,

Όπως μου επιτραπεί να προβώ στην διαδικασία της τακτοποίησης των αυθαίρετων κατασκευών που έχουν γίνει προ της 28-07-2011 στην ιδιοκτησία του πελάτη μου και πριν έρθει αυτή στην κατοχή του και να εκδοθεί η απαιτούμενη από τον Νόμο βεβαίωση Μηχανικού για να πραγματοποιηθεί η μεταβίβαση. Με αυτό θα διορθωθούν τα κακώς κείμενα και η ιδιοκτησία θα έρθει σε κανονικότητα και Νομιμότητα.

Ο πελάτης μου είναι αδιαμφισβήτητος ιδιοκτήτης του ακινήτου του με το συμβόλαιο του Νοεμβρίου του 2011, ο οποίος θα πρέπει να είναι και ο αναθέτων της τακτοποίησης των αυθαίρετων κατασκευών. Η είναι ιδιοκτήτρια σήμερα. Μέχρι την θεσμοθέτηση αρχικά με τον Ν.4014/2011 της βεβαίωσης σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 23 του Ν.4014/2011 μεταβιβάζονταν ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές τις οποίες καλούνται διαφορετικοί ιδιοκτήτες σε κάποιες περιπτώσεις με την πάροδο του χρόνου να τις τακτοποιήσουν σήμερα.

Η απαίτηση από τις Υπηρεσίες του Υπουργείου Οικονομικών της καταβολής των οφειλόμενων της και το εκπρόσωπό της προς αυτές, για την μεταβίβαση του ακινήτου σήμερα ως αρχική (αλλά όχι σημερινής) ιδιοκτήτριας, είναι το σημείο που καταρρέει η λογική και το δίκαιο του αιτήματος μας (εμού και του πελάτη μου) και δεν μπορεί (η απαίτηση αυτή) να αποτελεί αιτία της μη μεταβίβασης της ιδιοκτησίας του πελάτη μου σήμερα. Αιτία η οποία μετουσιώνεται στην άρνηση έκδοσης Φορολογικής ενημερότητας για την (εάν απαιτείται) ή στην άρνηση έκδοσης οποιουδήποτε εγγράφου που θα διευκόλυνε την νέα μεταβίβαση του ακινήτου (π.χ. απόφαση της Δ.Ο.Υ. ή του Υπουργείου ότι στην συγκεκριμένη περίπτωση δεν απαιτείται Φορολογική Ενημερότητα της). ΚΑΜΙΑ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΗ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗ ΔΕΝ ΘΑ ΓΙΝΕΙ ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥ ΣΗΜΕΡΙΝΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ (και πελάτη μου) ΜΕ ΤΗΝ ΚΑΙ ΤΟΝ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟ ΤΗΣ.

Ποια λογική λείπει; Ποιος Νομοθέτης θα ήθελε; Σε ποιον Νόμο αναφέρεται ότι ο πελάτης μου πρέπει να τιμωρηθεί για κάτι που δεν έφταιξε και να είναι όμηρος μιας κατάστασης για την οποία και θέλει να ξεκαθαρίσει και να πράξει τα νόμιμα;

Η βοήθειά που σας ζητώ να μου παράσχετε μόνο θετικά αποτελέσματα θα έχει.

Θα τακτοποιηθούν αυθαίρετες κατασκευές και θα πληρωθούν τα πρόστιμα αυτών από τον πελάτη μου και σημερινό ιδιοκτήτη του ακινήτου (επειδή αυτές τις κατασκευές ως μέρος της κατοικίας του τα νέμεται και με αυτές την αγόρασε). Θα αποκατασταθεί η νομιμότητα στην ιδιοκτησία. Θα πληρωθούν φόροι μεταβίβασης, Φ.Π.Α. και φόροι από αμοιβές Μηχανικών και Συμβολαιογράφου και κυρίως η λύση που σας ζητώ να δώσετε, θα άρει το αδιέξοδο στο οποίο έχω περιέλθει και θα πραγματοποιηθεί η μεταβίβαση του ακινήτου, κάτι το οποίο θεωρώ δικαίωμα του πελάτη μου και καθήκον μου να του παράσχω την μέγιστη βοήθεια που μπορώ. Σε άλλη περίπτωση θα έχουμε ένα ακίνητο που θα ξέρουμε πως έχει η κατάστασή του και θα κλείνουν τα μάτια οι Υπηρεσίες.

Σας ευχαριστώ εκ των προτέρων

ΜΕ ΤΙΜΗ

Αρχιτέκτονας Μηχανικός

ΤΕΧΝΙΚΟ ΕΠΙΜΕΛΗΤΗΡΙΟ ΕΛΛΑΔΑΣ

ΝΙΚΗΣ 4, 105 63 ΑΘΗΝΑ

ΤΗΛ. 210 329 1200, FAX: 210 322 1772

1021336/12-

**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Η
Δ/ΝΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΔΡΑΣΤΗΡΙΟΤΗΤΑΣ
ΤΜΗΜΑ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ**
Πληροφορίες: Τηλ. : 10 3291604-6

Αθήνα, 1.2.2019
Αρ.Πρωτ.:.....

✓ Προς
Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων
Γενική Διεύθυνση Φορολογικής Διοίκησης
Καρ. Σερβίας 10
101 84 ΑΘΗΝΑ

Κοινοποίηση:

-Υπουργείο Περιβάλλοντος & Ενέργειας
Γενική Γραμματέα Χωρικού Σχεδιασμού και
Αστικού Περιβάλλοντος
Γενική Διεύθυνση Πολεοδομίας
Διεύθυνση Αρχιτεκτονικής, Οικοδομικών
Κανονισμών και Αδειοδοτήσεων
Μεσογείων και Τρικάλων 36
11526 ΑΘΗΝΑ

-Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών
Συλλόγων Ελλάδος
Γ. Γενναδίου 4
106 78 ΑΘΗΝΑ

Θέμα: Αποδεικτικό Φορολογικής Ενημερότητας κατά τη διόρθωση/επανάληψη Συμβολαίου

Πληροφορήσαμε από Μέλη μας ότι κατά τη διαδικασία διόρθωσης/επανάληψης Συμβολαίου, λόγω διόρθωσης της Βεβαίωσης Μηχανικού σύμφωνα με το άρθρο 23 παρ. 4 του ν. 4014/2011, το άρθρο 3 παρ.1 του ν.4178/2013 και το άρθρο 3 παρ.1 του ν.4495/2017, ζητείται εκ' νέου η προσκόμιση φορολογικής ενημερότητας του πωλητή.

Παρακαλούμε να εξετάσετε τη δυνατότητα απαλλαγής του πωλητή από την υποχρέωση της εκ' νέου προσκόμισης του συγκεκριμένου αποδεικτικού κατά τη διαδικασία διόρθωσης/επανάληψης Συμβολαίου εφόσον η διόρθωση/επανάληψη δεν αναφέρεται στο τίμημα του ακινήτου, με στόχο τη διευκόλυνση των σχετικών διαδικασιών προς όφελος των πολιτών.

Ο Πρόεδρος



Ακριβές Αντίγραφο
Ο ΥΠ. ΛΑΒΑΣ
ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ

Γιώργος Ν. Στασινός