

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΒΟΥΛΕΥΤΗ: ΝΙΚΟΣ Ι. ΝΙΚΟΛΟΠΟΥΛΟΣ
ΕΚΛΟΓΙΚΗ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ: ΑΧΑΪΑΣ

ΑΝΑΦΟΡΑ
ΠΡΟΣ ΤΟΝ ΠΡΩΘΥΠΟΥΡΓΟ

ΚΑΙ ΤΟΥΣ ΥΠΟΥΡΓΟΥΣ

- **ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ**
- **ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ**
- **ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΤΑΞΗΣ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ ΤΟΥ ΠΟΛΙΤΗ**

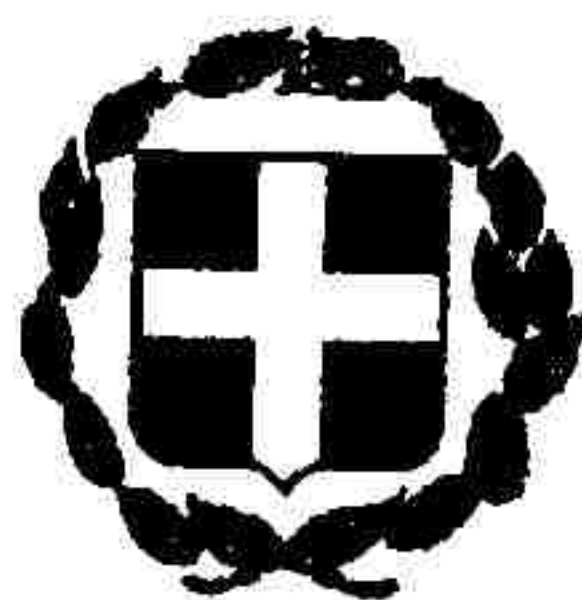
Θέμα: «Άρθρο 33»

Σχετικά με την από 15-07-2013 επιστολή της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος (Γ. Γενναδίου 4-Αθήνα, τηλ.2103307450) , που αναφέρεται στα κέρδη υπεραξίας κεφαλαίου που προκύπτουν από τη μεταβίβαση ακινήτων.

Ο αναφέρων Βουλευτής

Νίκος Ι. Νικολόπουλος
Γεν. Γραμ. Χριστιανοδημοκρατικού
Κόμματος Ελλάδος

ΠΑΒ	68
30 ΙΑΝ. 2013	



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ,
ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ & ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ
ΕΛΛΑΔΟΣ

Αθήνα, 15 Ιουλίου 2013

Αρ.πρωτ. 162

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78
Τηλέφωνο : 210-3307450,60,70,80,90
FAX : 210-3848335
E-mail :

ΠΡΟΣ

Όλους τους Βουλευτές των Πολιτικών
Κομμάτων της Βουλής των Ελλήνων

Το ισχύον νομικό πλαίσιο για την φορολογία υπεραξίας κεφαλαίου, που προκύπτουν από τη μεταβίβαση ακινήτων, όπως έχει διαμορφωθεί μετά το Νόμο 4152/2013 είναι το ακόλουθο :

Ν.2238/1994: ΚΩΔ.ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

«Άρθρο 33»

Κέρδη υπεραξίας κεφαλαίου που προκύπτουν από τη μεταβίβαση ακινήτων

1. Επί ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου αυτού ή εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου ή ιδανικού μεριδίου αυτού που αποκτάται με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1.1.2013 και μετά την κτήση του μεταβιβάζεται περαιτέρω με επαχθή αιτία, ο μεταβιβάζων υπόκειται σε φόρο που υπολογίζεται στη διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης αυτού και της τιμής πώλησης του. Ως κτήση του ακινήτου νοείται η αγορά ή η με άλλη αιτία κτήση του, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή της.
2. Στην έννοια του όρου μεταβίβαση για την εφαρμογή του παρόντος περιλαμβάνονται:
 - α) η μεταβίβαση της πλήρους ή ψιλής κυριότητας, καθώς και η μεταβίβαση υπό αναβλητική ή διαλυτική αίρεση ή με τον όρο της εξώνησης,
 - β) η σύσταση επικαρπίας, οίκησης ή άλλης δουλείας των άρθρων 1188 έως 1191 του Αστικού Κώδικα,
 - γ) η παραίτηση από την κυριότητα ακινήτου ή από εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου,
 - δ) η σύσταση, η απόσβεση ή η μεταβίβαση μαζί με το δεσπόζον ακίνητο πραγματικής δουλείας των άρθρων 1118 έως 1141 του Αστικού Κώδικα,
 - ε) η μεταβίβαση του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης,
 - στ) η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων κυρίων, βοηθητικών ή ειδικών χώρων κτισμάτων ή επί κοινόκτητου τμήματος οικοπέδου,

ζ) η ανάκληση απαλλοτρίωσης, η οποία έχει συντελεστεί υπέρ προσώπου υποκειμένου στο φόρο του παρόντος άρθρου,

η) η εκποίηση ακινήτου συνεπεία εκούσιου ή δικαστικού πλειστηριασμού.

3. Δεν υπάγονται σε φόρο:

α) οι περιπτώσεις α', β', γ' και δ' της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του α.ν. 1521/1950 (Α' 245),

β) η επικύρωση ανώμαλων δικαιοπραξιών,

γ) η αυτούσια διανομή ή συνένωση ακινήτων «ή ανταλλαγή».

*** Οι λέξεις «ή ανταλλαγή» της περ.γ' προστέθηκαν με την περ.11.α. της υποπαρ. Δ.2 της παρ.Δ του άρθρου πρώτου Ν.4152/2013, ΦΕΚ Α 107/9.5.2013.

4. Ως τιμή κτήσης του ακινήτου ή του εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος λαμβάνεται η αξία αυτού κατά το χρόνο απόκτησης του, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 41 παράγραφοι 1, 2, 3 εδάφιο α' και 4 έως 7 και στο άρθρο 41α παράγραφοι 1, 2 και 4 έως 10 του ν. 1249/1982 (Α' 42), όπου εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, και στην παράγραφο 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 στις λοιπές περιπτώσεις ή το αναγραφόμενο στο συμβόλαιο τίμημα εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο.

5. Ως τιμή πώλησης του ακινήτου ή του εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος λαμβάνεται η αξία αυτού κατά το χρόνο μεταβίβασης του, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή της πράξης μεταβίβασης, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 41 παράγραφοι 1, 2, 3 εδάφιο α' και 4 έως 7 και στο άρθρο 41α παράγραφοι 1, 2 και 4 έως 10 του ν. 1249/1982 (Α' 42), όπου εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού και στην παράγραφο 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 στις λοιπές περιπτώσεις ή το αναγραφόμενο στο συμβόλαιο τίμημα εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο. Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου ή εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος, το οποίο μετά την κτήση του εντάχθηκε σε σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας του, ως τιμή πώλησης λαμβάνεται η αξία που προσδιορίζεται με βάση το σύστημα αυτό ή το δηλούμενο τίμημα, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο.

6. Η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης του ακινήτου, η οποία υποβάλλεται σε φόρο, λαμβάνεται αποπληθωρισμένη με την εφαρμογή των ακόλουθων συντελεστών παλαιότητας:

Έτη διακράτησης	Συντελεστής παλαιότητας
Από 1 έως 5	0,90
Πάνω από 5 έως 10	0,80
Πάνω από 10 έως 15	0,75
Πάνω από 15 έως 20	0,70
Πάνω από 20 έως 25	0,65
Πάνω από 25	0,60

7. Σε περιπτώσεις κτήσης του ακινήτου αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής, ως χρόνος απόκτησης για τον προσδιορισμό του φόρου θεωρείται ο χρόνος επαγωγής της κληρονομιάς ή ο χρόνος κατάρτισης του συμβολαίου δωρεάς ή γονικής παροχής, έστω και αν συντρέχει νόμιμος λόγος μετάθεσης του χρόνου γένεσης της φορολογικής ενοχής.

8. Για τον καθορισμό της αξίας της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης, της περιορισμένης προσωπικής δουλείας ή της πραγματικής δουλείας επί ακινήτου εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 15, 16 και της περίπτωσης δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 40 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προικών και Κερδών από Λαχεία, ο οποίος κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 2961/2001 (Α' 266).

9. Τα κέρδη υπεραξίας κεφαλαίου που προκύπτουν από τη μεταβίβαση ακινήτων φορολογούνται με συντελεστή είκοσι τοις εκατό (20%) με εξάντληση της φορολογικής υποχρέωσης.

«Ο δικαιούχος του κέρδους που προκύπτει από την εφαρμογή αυτού του άρθρου επιβαρύνεται με τον οικείο φόρο και καταβάλλει αυτόν εφάπαξ με την υποβολή δήλωσης στην αρμόδια φορολογική αρχή στην οποία υπάγεται πριν από τη μεταβίβαση του ακινήτου. Η σχετική δήλωση υποβάλλεται σε τρία (3) αντίτυπα από τα οποία τα δύο (2) επιστρέφονται θεωρημένα στο δικαιούχο του κέρδους.»

*** Το δεύτερο εδάφιο της παρ.9 προστέθηκε με την περ.9 της υποπαρ. Δ.2 της παρ.Δ του άρθρου πρώτου Ν.4152/2013,ΦΕΚ Α 107/9.5.2013.Με το εδάφιο β' της αυτής περ.9 ορίζεται ότι:

" β. Για τα κέρδη από μεταβιβάσεις ακινήτων που πραγματοποιήθηκαν μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος νόμου και υπάγονται στο άρθρο 33 του Κ.Φ.Ε., ο οικείος φόρος πρέπει να καταβληθεί από τον υπόχρεο μέσα σε ένα μήνα από τη δημοσίευση του παρόντος χωρίς τις νόμιμες κυρώσεις".

10. Στο φόρο του παρόντος άρθρου δεν υπόκεινται:

α) Το κέρδος που πραγματοποιείται από εμπορική δραστηριότητα αγοροπωλησίας ακινήτων, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις περιπτώσεις α' και β' της παραγράφου 3 του άρθρου 28, καθώς και οι υπόχρεοι της παραγράφου 1 του άρθρου 34.

β) Το κέρδος που πραγματοποιείται από την πώληση ακινήτου, παγίου περιουσιακού στοιχείου, νομικού προσώπου το οποίο φορολογείται σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 10.

γ) Το κέρδος μέχρι εικοσιπέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ που πραγματοποιείται από μεταβίβαση ακινήτου και εφόσον το ακίνητο αυτό έχει διακρατηθεί, για διάστημα τουλάχιστον πέντε (5) ετών.

Η εξαίρεση του προηγούμενου εδαφίου δεν ισχύει για φυσικά πρόσωπα τα οποία πραγματοποιούν πέραν της μίας (1) μεταβίβασης εντός της ως άνω περιόδου διακράτησης.

11. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται "οι δηλώσεις απόδοσης φόρου υπεραξίας από μεταβιβάσεις ακινήτων" προσδιορισμού των αξιών και οι διαδικασίες για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.»

*** Οι λέξεις «τα έντυπα» της παρ.11 αντικαταστάθηκαν από τις μέσα σε " " λέξεις δυνάμει της περ.11.β. της υποπαρ. Δ.2 της παρ.Δ του άρθρου πρώτου Ν.4152/2013, ΦΕΚ Α 107/9.5.2013.

*** Το άρθρο 33 (όπως είχε τροποποιηθεί με το άρθρ.7 Ν.3091/2002, άρθρο 30 Ν.3220/2004, άρθρο 32 Ν. 3229/2004, άρθρ.31. Ν.3296/2004, άρθρο 4 παρ.2 Ν.3522/2006 κλπ) αντικαταστάθηκε ως άνω με το άρθρο 5 Ν.4110/2013, ΦΕΚ Α 17/23.1.2013. Ισχύς για ακίνητα που αποκτώνται από 1.1.2013

Οι προτεινόμενες νέες ρυθμίσεις στο υπό ψήφιση σχέδιο νόμου :

Κεφάλαιο ΣΤ
Εισόδημα από υπεραξία μεταβίβασης κεφαλαίου
Άρθρο 41
Μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας

1. Κάθε εισόδημα που προκύπτει από υπεραξία μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας ή ιδανικών μεριδίων αυτής ή εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακίνητης περιουσίας ή ιδανικού μεριδίου αυτού, τα οποία έλκουν άνω του 50% της αξίας τους άμεσα ή έμμεσα από ακίνητη περιουσία, και δεν συνιστά επιχειρηματική δραστηριότητα, υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων. Στην έννοια του εισοδήματος του προηγούμενου εδαφίου εμπίπτει και η αγοραία αξία του κτίσματος που έχει ανεγερθεί σε έδαφος κυριότητας τρίτου με δαπάνες του μισθωτή και περιέρχεται στην κατοχή του τρίτου με τη λήξη ή διακοπή της μισθωτικής σχέσης.

2. Ως υπεραξία νοείται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης που κατέβαλε ο φορολογούμενος και της τιμής πώλησης που καταβάλλεται σε αυτόν και λαμβάνεται αποπληθωρισμένη. Η τιμή κτήσης είναι το τίμημα που αναγράφεται στο συμβόλαιο. Αν η τιμή κτήσης δεν μπορεί να προσδιοριστεί θεωρείται ότι είναι μηδενική. Η τιμή πώλησης είναι το τίμημα που εισπράττεται ή, εφόσον είναι υψηλότερη, η αγοραία αξία κατά το χρόνο της μεταβίβασης.

Τυχόν δαπάνες που συνδέονται άμεσα με την αγορά ή την πώληση του ακινήτου συμπεριλαμβάνονται στην τιμή κτήσης και την τιμή πώλησης, αντίστοιχα. Στην περίπτωση που περιέρχεται στην κατοχή τρίτου κτίσμα που έχει ανεγερθεί στο έδαφος του με δαπάνες του μισθωτή σύμφωνα με το δεύτερο εδάφιο της προηγούμενης παραγράφου, ως υπεραξία θεωρείται η αγοραία αξία του κτίσματος, η οποία δεν μπορεί να είναι μικρότερη από τα 2/3 της αντικειμενικής αξίας του οικοπέδου μαζί με το συστατικό αυτού κτίσμα.

3. Ανεξάρτητα από την παράγραφο 2, σε περίπτωση μεταβίβασης ψιλής κυριότητας ακινήτου, ως τιμή πώλησης που τεκμαίρεται ότι εισπράττει ο φορολογούμενος και ως τιμή κτήσης που τεκμαίρεται ότι καταβάλλει ο ψιλός κύριος νοείται η αγοραία αξία του ακινήτου μειωμένη κατά την αξία της επικαρπίας.

4. Σε περίπτωση κατά την οποία ο προσδιορισμός της υπεραξίας σύμφωνα με τις ανωτέρω παραγράφους καταλήγει σε αρνητικό ποσό, η εν λόγω ζημία μεταφέρεται

επὶ ἀόριστον και συμπηφίζεται μόνο με μελλοντικά κέρδη υπεραξίας, τα οποία υπολογίζονται σύμφωνα με την παράγραφο 2 ή 3 του παρόντος άρθρου.

5. Η υπεραξία που προκύπτει σύμφωνα με τις ανωτέρω παραγράφους λαμβάνεται απομειούμενη με την εφαρμογή των ακόλουθων συντελεστών απομείωσης:

Έτη διακράτησης Συντελεστής απομείωσης 38

Από 1 έως 5 0,95

Πάνω από 5 έως 10 0,87

Πάνω από 10 έως 15 0,79

Πάνω από 15 έως 20 0,73

Πάνω από 20 έως 25 0,66

Πάνω από 25 0,61

6. Στην έννοια του όρου μεταβίβαση για την εφαρμογή του παρόντος περιλαμβάνονται τα εξής:

α) η μεταβίβαση της πλήρους ή ψιλής κυριότητας, συμπεριλαμβανομένης της πραγματικής δουλείας, ανεξαρτήτως εάν πρόκειται για μεταβίβαση υπό αναβλητική ή διαλυτική αίρεση ή με τον όρο της εξώνησης,

β) η σύσταση επικαρπίας, οίκησης ή άλλης δουλείας,

γ) η παραίτηση από την κυριότητα ακινήτου ή από εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου,

δ) η μεταβίβαση του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης,

ε) η απαλλοτρίωση ακινήτου,

στ) η εκποίηση ακινήτου συνεπεία εκούσιου ή δικαστικού πλειστηριασμού.

7. Για τους σκοπούς του παρόντος άρθρου, οι ακόλουθες περιπτώσεις δεν θεωρούνται μεταβιβάσεις ακίνητης περιουσίας:

α) η μεταγραφή δικαστικής απόφασης σύμφωνα με το άρθρο 882 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας λόγω μη εκτέλεσης προσυμφώνου μεταβίβασης

β) η μεταγραφή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα κυριότητας επί ακινήτου στον εντολέα λόγω υπερβάσεως της εντολής από τον εντολοδόχο

γ) η μεταγραφή δικαστικής απόφασης με την οποία ακυρώνεται λόγω εικονικότητας σύμβαση μεταβίβασης ακινήτου,

β) η επικύρωση ανώμαλων δικαιοπραξιών, οι οποίες έχουν ήδη συμπεριληφθεί στις φορολογητέες μεταβιβάσεις της παραγράφου 1,

γ) η αυτούσια διανομή ή συνένωση ακινήτων.

8. Σε περιπτώσεις μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής, η φορολογική υποχρέωση προσδιορίζεται κατά το χρόνο επαγωγής της κληρονομιάς ή κατά το χρόνο κατάρτισης του συμβολαίου δωρεάς ή γονικής παροχής.

9. Για τον καθορισμό της αξίας της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της χρησικτησίας, της προσωπικής δουλείας ή άλλης δουλείας επί του ακινήτου, εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 15, 16 και της περίπτωσης δ' της

παραγράφου 1 του άρθρου 40 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προικών και Κερδών από Λαχεία.

10. Η υπεραξία μέχρι του ποσού των εικοσιπέντε χιλιάδων (25.000) ευρώ, απομειούμενη σύμφωνα με την παράγραφο 5, απαλλάσσεται από το φόρο, εφόσον ο φορολογούμενος διακράτησε το ακίνητο για πέντε (5) τουλάχιστον έτη και δεν πραγματοποίησε άλλη μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας εντός της περιόδου διακράτησης.

11. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται οι τιμές κτήσης και πώλησης, καθώς και κάθε άλλο θέμα για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

Η σύγκριση των δύο νομοθετημάτων καταδεικνύει ότι οι νέες **προτεινόμενες ρυθμίσεις επιδεινώνουν ακόμη περισσότερο** τις συνθήκες στην αγορά ακινήτων και ακυρώνουν την δυνατότητα του φορολογούμενου για την αντιμετώπιση των αναγκών του με την εκποίηση της ακίνητης περιουσίας του. Ενδεικτικά :

1. **Αποδесμεύεται η φορολογία όσον αφορά την κτήση του ακινήτου και συγκεκριμένα η φορολογική υποχρέωση προσδιορίζεται κατά το χρόνο επαγωγής της κληρονομιάς ή κατά το χρόνο κατάρτισης του συμβολαίου δωρεάς ή γονικής παροχής οποτεδήποτε ΚΑΙ ΟΧΙ μετά την 1-1-2013.** Πράγμα που διευρύνει υπερβολικά την φορολογική βάση.

2. **Εισάγει αβεβαιότητα για τα υποκείμενα σε φορολογία δικαιώματα επί ακινήτων με την ασαφή και ατυχέστατη διατύπωση της παρ.1:** Κάθε εισόδημα που προκύπτει από υπεραξία μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας ή ιδανικών μεριδίων αυτής ή εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακίνητης περιουσίας ή ιδανικού μεριδίου αυτού, τα οποία έλκουν άνω του 50% της αξίας τους άμεσα ή έμμεσα από ακίνητη περιουσία, και δεν συνιστά επιχειρηματική δραστηριότητα, υπόκειται σε φόρο εισοδήματος φυσικών προσώπων.

3. **Εισάγει το υποκειμενικό κριτήριο της αγοραίας αξίας** κατά την απόλυτη ευχέρεια του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ για τον υπολογισμό της αξίας μεταβίβασης πέρα και έξω από την αναγραφόμενη αξία στο συμβόλαιο ή την αντικειμενική αξία .

4. **Αντιμετωπίζει δυσμενέστατα την αξία κτήσης στην περίπτωση των κληρονομιών** αφού αναφέρει ότι: **τιμή κτήσης είναι το τίμημα που αναγράφεται στο συμβόλαιο.** Αν η τιμή κτήσης δεν μπορεί να προσδιοριστεί θεωρείται ότι είναι μηδενική.

Από τα αναφερόμενα κατάδηλα προκύπτει σε τεχνικό επίπεδο ότι η προτεινόμενη ρύθμιση πρέπει να αποσυρθεί στο σύνολό της, ώστε να συνεχίσει να εφαρμόζεται η ήδη ισχύουσα.

Όμως στην συζήτηση των συγκεκριμένων ρυθμίσεων φορολογίας εισοδήματος, αισθανόμαστε την ανάγκη να σας υπενθυμίσουμε πέρα από τα προαναφερόμενα ότι:

Απαιτείται η άμεση εκλογίκευση της φορολογίας των ακινήτων στην Ελλάδα από το 2013. Η εκλογίκευση αυτή είναι απολύτως αναγκαία για την ανάκαμψη των συναλλαγών και στη συνέχεια των επενδύσεων στην αγορά ακινήτων, η οποία με τη σειρά της αποτελεί βασική προϋπόθεση για την έγκαιρη ανάκαμψη της ελληνικής οικονομίας.

Η εκλογίκευση αυτή, μπορεί να γίνει με την εφαρμογή του φόρου υπεραξίας ακινήτων για όλα τα ακίνητα που αποκτήθηκαν με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1.1.2013 και με την ταυτόχρονη κατάργηση οποιουδήποτε άλλου φόρου για την κατοχή και μεταβίβαση ακινήτων καθώς και του ΦΠΑ στα νεόδμητα ακίνητα.

Εκείνο που δεν θα πρέπει να γίνει, διότι θα είχε ολέθριες επιπτώσεις στην αγορά ακινήτων και στην οικονομία, είναι να επιβληθεί νέος ΕΦΑΠ ταυτόχρονα με τη διατήρηση του σημερινού καθεστώτος φορολογίας υπεραξίας και του ΦΠΑ στα νεόδμητα και των φόρων μεταβίβασης. Αυτό θα συνεπαγόταν την φορολόγηση των ακινήτων δύο ή τρεις φορές για τον ίδιο σκοπό.

Τονίζουμε ιδιαίτερα ότι, η δραστηριότητα στην αγορά ακινήτων σήμερα έχει καθηλωθεί σε υπέρμετρα χαμηλά επίπεδα και συνεχίζει να μειώνεται, συμπαρασύροντας πολλούς σημαντικούς κλάδους της οικονομίας.

Επίσης, παρά τη σημαντική πτώση των τιμών των ακινήτων, ο αριθμός των συμβολαίων συναλλαγών επί ακινήτων το 2012 μειώθηκε κατά 83,3% σε σχέση με το 2005, ενώ η αναζωπύρωση της αγοράς ακινήτων εμποδίζεται από τη σύγχυση που επικρατεί στη φορολογία της ακίνητης περιουσίας, με τα διάφορα νέα φορολογικά μέτρα να αποφασίζονται χωρίς εξασφάλιση της δυνατότητας επιβολής τους και χωρίς να εξετάζεται η σχέση τους με προϋπάρχοντα μέτρα που ήδη επιβαρύνουν τα ακίνητα για τον ίδιο σκοπό οδηγώντας έτσι σε υπερ-φορολόγηση, ιδιαίτερα των συνεπών φορολογουμένων.

Έχοντας ακράδαντη την πεποίθηση ότι θα ανακληθούν έστω και τώρα οι προτεινόμενες ρυθμίσεις, ζητάμε εάν επιτραπεί ακρόαση φορέων, την κλήση μας στην Επιτροπή σας για να αναπτύξουμε προφορικά τις απόψεις μας.

Με τιμή
Ο Πρόεδρος
Κωνσταντίνος Βλαχάκης