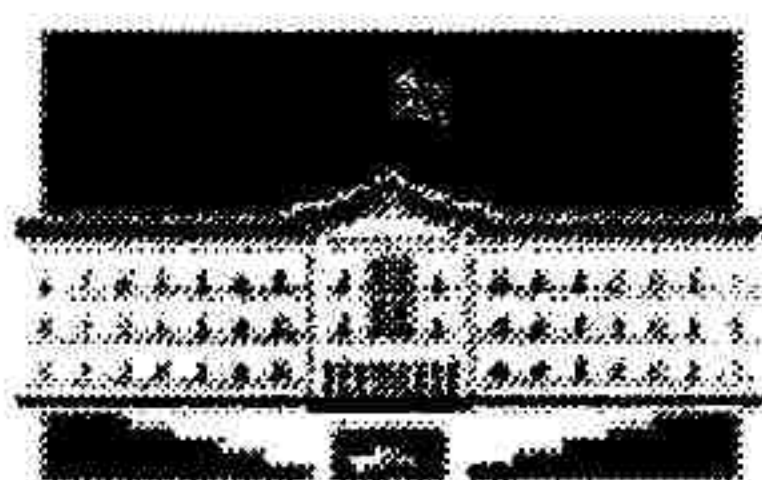




ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Κ.Ο. ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΟΙ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΚΟΙ ΒΟΥΛΕΥΤΕΣ

ΕΡΩΤΗΣΗ

ΠΡΟΣ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Θέμα: Ληστεία μετά φόρου στις μεταβιβάσεις ακινήτων.

Για άλλη μια φορά ο Γενικός Γραμματέας Εσόδων, Χάρης Θεοχάρης, κάνει φάουλ που προκαλεί σάλο και εμφανίζει στον κόσμο μια εικόνα διάλυσης του κρατικού μηχανισμού. Ο λόγος για τον φόρο υπεραξίας 15% επί των πωληθέντων ακινήτων. Δηλαδή αν κάποιος ακίνητο πουληθεί 100 ευρώ και είχε αγοραστεί 50 ευρώ η διαφορά που προκύπτει φορολογείται με 15%, με τις όποιες μειώσεις του φόρου ανάλογα με την παλαιότητα του κτιρίου.

Μετά από μια χρονιά, πέρυσι, στη διάρκεια της οποίας κατόρθωσε να επιβληθούν τέσσερις διαφορετικοί φόροι επί της ακίνητης περιουσίας των κατοίκων της χώρας αυτής, και μάλιστα στη βάση αμιγώς πλασματικών αντικειμενικών αξιών, εφέτος κατόρθωσε να παγώσει κάθε μεταβίβαση ακινήτου στην Ελλάδα.

Από τα μέσα του περασμένου καλοκαιριού, συγκεκριμένα από τα τέλη Ιουλίου, είναι δημοσιευμένος σε ΦΕΚ ο Ν. 4172/2013, ΦΕΚ Α' 167, στο 41ο άρθρο του οποίου ορίζεται ότι η υπεραξία από την πώληση ακινήτων φορολογείται ως εισόδημα με συντελεστή 15%.

Ορίζονται επίσης χρονολογικοί συντελεστές απομείωσης της αξίας αυτής καθώς και περυπτώσεις και όρια, πέραν των οποίων δεν θα υπάρχει φορολόγηση.

Το σύνολο των διατάξεων αυτών τέθηκε σε ισχύ από την 1η Ιανουαρίου εφέτος, δηλαδή ένα πλήρες πεντάμηνο μετά τη δημοσίευσή τους στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ωστόσο, χθες, μετά από μαραθώνια διαβούλευση που είχαν τις προηγούμενες ημέρες με εκπροσώπους του οικονομικού επιτελείου της κυβέρνησης, οι συμβολαιογράφοι της χώρας κατέβασαν τα μολύβια αρνούμενοι να συντάξουν συμβολαιογραφικές πράξεις μεταβίβασης ακινήτων, επικαλούμενοι σημαντικές ατέλειες και ελλείψεις στο νομοθέτημα αυτό, που αποτέλεσμα θα είχαν, σε περίπτωση ολοκλήρωσης τυχόν μεταβιβάσεων, τη σημαντική ζημία των συναλλασσομένων και κυρίως των πωλητών ακινήτων.

Συγκεκριμένα, με ανακοίνωσή τους δηλώνουν ότι θα απέχουν από τη σύνταξη και υπογραφή συμβολαιογραφικών πράξεων πώλησης ακινήτων, υπαγομένων στον φόρο υπεραξίας, δεδομένου ότι ο συγκεκριμένος νόμος «είναι ανεφάρμοστος στην πράξη λόγω των ατελειών του και εγκυμονεί σοβαρότατους κινδύνους για τα φορολογικά συμφέροντα του πωλητή - φορολογούμενου».

Παρ' ότι η Γενική Γραμματεία γνώριζε ότι πρέπει να ισχύσει ο φόρος και να εισπράττει το κράτος έσοδα, δεν έχει δημοσιεύσει την ερμηνευτική εγκύκλιο η οποία θα ξεκαθαρίσει βασικά σημεία της διαδικασίας.

Επειδή τα ζητήματα αυτά, τα οποία παραμένουν **ανεπίλυτα σχεδόν ένα εξάμηνο** μετά την ψήφιση και δημοσίευση του συγκεκριμένου νομοθετήματος και σχεδόν έναν μήνα από την έναρξη ισχύος του, σύμφωνα με πληροφορίες, αφορούν **καίρια θέματα** όπως η βάση επί της οποίας θα υπολογίζεται η τιμή κτήσης του ακινήτου, ώστε να είναι δυνατός ο προσδιορισμός της τυχόν υπεραξίας που θα προκύψει για τον πωλητή του.

Επειδή σε περίπτωση που υιοθετηθούν είτε οι αντικειμενικές αξίες ως βάση, είτε οι τιμές οι οποίες αναγράφονται επί των συμβολαίων κτήσης, οι οποίες επίσης είχαν βασιστεί κατά τον καιρό σύνταξής τους στις τότε αντικειμενικές τιμές, ο πωλητής διατρέχει τον σαφέστατο κίνδυνο να φορολογηθεί για υπεραξία, δηλαδή για **εισόδημα, που ουδέποτε εισέπραξε**.

Επειδή στη διάρκεια της παρούσας κρίσης, δηλαδή από το 2008 έως και σήμερα, οι τιμές των ακινήτων στη χώρα έχουν κυριολεκτικά καταβαραθρωθεί, χάνοντας κατά μέσο όρο **ποσοστό άνω του 32%** και ενίοτε πολύ περισσότερο, της προ κρίσης αξίας τους, ενώ, αντίθετα, οι αντικειμενικές αξίες έχουν παραμείνει σταθερές και θεωρούνται κατά συνέπεια αμιγώς πλασματικές.

Κατόπιν των ανωτέρω καλείστε να απαντήσετε:

- Έχετε αποφασίσει ποιος θα υπολογίσει το φόρο, η Εφορία ή οι συμβολαιογράφοι;
- Ποια θα είναι η αναγραφόμενη τιμή πώλησης στο συμβόλαιο ώστε να υπολογιστεί ο φόρος υπεραξίας, η αντικειμενική αξία ή αναγραφόμενη στο συμβόλαιο τιμή;
- Όταν δεν προκύπτει υπεραξία από την πώληση ακινήτου ή όταν ο προσδιορισμός της υπεραξίας καταλήγει σε αρνητικό ποσό (υποαξία) ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να υποβάλλει δήλωση απόδοσης παρακρατούμενου φόρου 15% επί της υπεραξίας από μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας;
- Άραγε θα ξυπνήσει ο κ. Θεοχάρης ώστε να λύσει θέματα που έπρεπε να έχουν λυθεί εδώ και καιρό;

Ο ερωτών βουλευτής

Νίκος Ι. Νικολόπουλος