

ΕΡΩΤΗΣΗ

Προς τον κ. Υπουργό Οικονομικών

Θέμα: Διαμαρτυρία Συμβολαιογράφων Σερρών από τα αδιέξοδα που προέκυψαν με την επιβολή φόρου υπεραξίας

Μετά τις δραστικές μεταβολές, τις οποίες υπέστη συλλήβδην ο συμβολαιογραφικός κόσμος, και δη οι συμβολαιογράφοι των επαρχιών, με τη θέσπιση των Ν.4172/2013 και Ν.4223/2013 και την καθιέρωση φόρου υπεραξίας στους πωλητές των ακινήτων και του πιστοποιητικού του άρθρου 54 του ΕΝΦΙΑ για κάθε συναλλαγή, για κάθε ακίνητο, για τα παρελθόντα έτη 2010, 2011, 2012 και 2013 διαπιστώνεται μεγάλη δυσχέρεια στις συναλλαγές και σχεδόν πλήρης αδυναμία στην εφαρμογή τους.

Όσον αφορά την υπεραξία, είναι πολλές οι περιπτώσεις που δεν μπορεί να καθορισθεί η τιμή κτήσης, άρα να έχει εφαρμογή ο νόμος. Όσον αφορά την τιμή πώλησης τα τελευταία χρόνια, ο πωλητής πέραν του γεγονότος, ότι πουλάει συνήθως εξ ανάγκης για να αντιμετωπίσει τα τρέχοντα έξοδα διαβίωσής του, πουλάει κατά κανόνα στη μισή τιμή από αυτή που προκύπτει από τον αντικειμενικό προσδιορισμό των αξιών (αντικειμενικές του 2007!!). Σήμερα με την καθοδική πορεία των τιμών των ακινήτων δεν υπάρχει υπεραξία για να φορολογηθεί. (Άλλωστε τα δάνεια που χορηγούσαν οι τράπεζες οδήγησαν σε υπεραξίες γεγονός που έχει πλέον σταματήσει). Συνεπώς, ο υπολογισμός της τιμής πώλησης με τις υψηλές αντικειμενικές τιμές του 2007 από πλευράς της πολιτείας είναι παντελώς αυθαίρετος και καταχρηστικός, αν όχι ληστρικός. Επιπλέον, ο πωλητής, τα τρία τελευταία χρόνια, έχει επιβαρυνθεί με έξοδα τρίτων, όπως αμοιβές μηχανικών για πιστοποιητικά ενεργειακής απόδοσης – αμφιβόλου σκοπιμότητας και αποτελεσματικότητας- νομιμοποιήσεις αυθαιρεσιών, βεβαιώσεις για μη ύπαρξη αυθαιρεσιών σε αδόμητα αγροτεμάχια !!! με κόστος 50 ευρώ / βεβαίωση και όταν πρόκειται π.χ. για μεταβίβαση ποσοστού εξ αδιαιρέτου 3/12 σε 5 αγροτεμάχια = 250 ευρώ, δηλαδή περίπου όσο και όλα τα έξοδα του συμβολαίου μαζί με τη μεταγραφή του !!!). Όλα αυτά σε συνδυασμό με το γεγονός, ότι στην επαρχία το ακίνητο είναι μικρής πραγματικής αξίας και με την απίστευτη γραφειοκρατία έχουν ως αποτέλεσμα τον περιορισμό - μηδενισμό στη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων.

Παράδειγμα : 11 πωλητές ενός αγροτεμαχίου με διαφορετικούς χρόνους κτήσης = 11 δηλώσεις φόρου υπεραξίας πρέπει να κατατεθούν από κάθε πωλητή σε διαφορετικές Δ.Ο.Υ., μαζί με τα συνοδευτικά τους έγγραφα (φωτοτυπία του τίτλου κτήσης σε κάθε δήλωση), 11 ταυτότητες οφειλής πληρωτέες στην Τράπεζα, 11 αποδόσεις φόρου υπεραξίας από τον συμβολαιογράφο, για να πουληθεί ένα αγροτεμάχιο, αξίας το πολύ 5000 ευρώ !! και μετά την υπογραφή του συμβολαίου υποχρεούται ο συμβολαιογράφος να αποστείλει αντίγραφο του συμβολαίου στις Δ.Ο.Υ. των πωλητών πέραν του αντιγράφου στη Δ.Ο.Υ. του ακινήτου !!! Ποιος θα πληρώσει όλη αυτή την διαδικασία ; Προφανώς ο πωλητής, ο οποίος ήδη πουλάει εξ ανάγκης όπως προανέφερα και έχει επωμιστεί και τα προηγούμενα έξοδα μηχανικών, βεβαιώσεων κ.λ.π. Στο τέλος αποφασίζει, ότι δεν τον συμφέρει να προβεί στην πώληση, αφού τα έξοδα και η ταλαιπωρία που θα επωμιστεί πηγαينوερχόμενος σε γραφεία μηχανικών, λογιστών, και σε εφορίες είναι αποθαρρυντικά. Η όλη διαδικασία του τρόπου βεβαίωσης και πληρωμής του φόρου υπεραξίας δεν εξυπηρετεί κανένα σκοπό, ενώ θα μπορούσε να απλουστευτεί με την υποβολή μίας δήλωσης υπεραξίας στη Δ.Ο.Υ. του ακινήτου μαζί με τη δήλωση φόρου μεταβίβασης και μίας ταυτότητας οφειλής.

Επιπλέον, από 1-1-2014 θα πρέπει οι πωλητές να απευθυνθούν ο καθένας στη Δ.Ο.Υ. για να πάρουν χειρόγραφο φορολογικής ενημερότητας, γιατί πλέον θα πρέπει ακόμα και αν είναι φορολογικά ενήμερος ο πωλητής μέσω ΤΑΧΙΣ, όταν πρόκειται για μεταβίβαση ακινήτου να αναγράφεται το συγκεκριμένο ακίνητο στη φορολογική ενημερότητα, που συνεπάγεται επιπλέον χρόνο και ταλαιπωρία για τον πωλητή. Πού είναι η επαγγελλόμενη απλοποίηση των διαδικασιών ;;;

Με τον νόμο 4223/2013 (ΕΝΦΙΑ) είναι αδιαμφισβήτητη η υπερφορολόγηση της ακίνητης περιουσίας και μάλιστα της μικρομεσαίας, με βάση τις υψηλές αντικειμενικές τιμές του 2007, η οποία είναι ληστρική, άδικη και αντισυνταγματική, δεδομένου, ότι η ακίνητη περιουσία δεν αποτελεί εισόδημα. Ήδη ο Δικηγορικός

ΜΑΡΙΑ ΚΟΛΛΙΑ – ΤΣΑΡΟΥΧΑ
ΣΤ' Αντιπρόεδρος Βουλής των Ελλήνων

Σύλλογος Κορίνθου έχει ασκήσει προσφυγή στο ΣΤΕ ζητώντας να ακυρωθεί ως αντισυνταγματικός ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων, ο οποίος επισημαίνει, ότι με τις διατάξεις των άρθρων 4,5,7,22,38,39 του νόμου 4223/31-12-2013 παραβιάζονται τα άρθρα 4 παρ. 5 του Συντάγματος περί φορολογικής ισότητας και φορολογικής δικαιοσύνης, το άρθρο 17 του Συντάγματος για το δικαίωμα της ιδιοκτησίας, το άρθρο 4 παρ.1 του Συντάγματος για τις γενικές αρχές της ισότητας και το άρθρο 25 του Συντάγματος για την αρχή της αναλογικότητας, γεγονός που αποτελεί παράδειγμα προς μίμηση και για τον δικό μας Συμβολαιογραφικό Σύλλογο.

Η προσάρτηση δε του απαιτούμενου πιστοποιητικού του άρθρου 54 του ως άνω Νόμου σε κάθε δικαιοπραξία προκαλεί τεράστια προβλήματα στις συναλλαγές. Τα περισσότερα Ε9 βάσει των οποίων εκδίδεται το πιστοποιητικό ειδικά για τα ακίνητα στα χωριά (τα οποία έχουν και μια αποθήκη και πρόχειρα κτίσματα ορνιθώνες – κουνελώνες κ.λ.π.) απαιτούν διόρθωση, ώστε να συμπίπτουν με τα μεταβιβαζόμενα τετραγωνικά μέτρα του συμβολαίου και τις βεβαιώσεις των μηχανικών, και μάλιστα χωρίς καμία επιτρεπτή απόκλιση, με ποινή ακυρότητας του συμβολαίου και πρόστιμο για τυχόν λάθος στον έλεγχο του από τον συμβολαιογράφο 5.000 ευρώ για κάθε παράβαση. Η διόρθωση του Ε9 των προηγούμενων ετών (4) έχει πρόστιμο για κάθε έτος και επιπλέον έξοδα, επίσης απαγορευτικά για την σημερινή εποχή. Από το 2015 που θα απαιτείται το πιστοποιητικό και για τις μεταβιβάσεις των αγροτεμαχίων, που τα τετραγωνικά τους μέτρα δηλώνονται κατά προσέγγιση, και πολλές φορές συνολικά, θα πρέπει κατά την αποδοχή κληρονομιάς, καθώς και για οποιαδήποτε συμβολαιογραφική πράξη να διορθωθούν ακόμα και για τον κληρονομούμενο, για κάθε κληρονόμο και για τα προηγούμενα έτη και να εκδίδεται χωριστά για κάθε έτος, για κάθε κληρονόμο, για κάθε ακίνητο, χωριστά πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ !!!!!

Μπροστά σε αυτό τον όγκο της διαδικασίας, των εξόδων και του χρόνου που πρέπει να δαπανήσει για όλα αυτά σε συνδυασμό με την μικρή πραγματική αξία του ακινήτου του νομού Σερρών και ο πιο καλόπιστος συναλλασσόμενος αποθαρρύνεται και πλέον απαξιεί να ασχοληθεί με την όποια συναλλαγή, ακόμα και με την τακτοποίηση της κληρονομικής του περιουσίας, με το εννοούμενο κατ' επέκταση αποτέλεσμα, σε ό, τι μας αφορά (μηδενική σύνταξη πράξεων). Τα ως άνω περιγραφόμενα, δυστυχώς, είναι όλως ενδεικτικά των επικρατουσών συνθηκών. Είναι όλως λυπηρό να διαπιστώνει κανείς, ότι αντί να επιταχύνεται (με την όλη μηχανογράφηση κλπ) και να απλοποιείται η διαδικασία αγοραπωλησιών και εν γένει ιδιοκτησιακών μεταβολών, απλώς «επιβαρύνεται» με τεχνικές και διαστρεβλωτικές διατυπώσεις, οι οποίες έχουν οδηγήσει τον κλάδο μας σε απονέκρωση.

Ερωτάται ο κ. Υπουργός:

Ο συμβολαιογραφικός κόσμος, ιδιαίτερα της επαρχίας, μετά τις δυσμενείς εξελίξεις που καθιστούν αδύνατη κάθε μεταβίβαση, ζητά την άμεση αναστολή της επιβολής του φόρου υπεραξίας και ιδιαίτερα την αναστολή της εφαρμογής του άρθρου 54 του πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ, μιας και όπως προκύπτει τελικά για τα παρελθόντα έτη, αυτό επιφέρει μόνο έξοδα και ταλαιπωρία για τους πολίτες και φόρτου εργασίας στις Δ.Ο.Υ. της χώρας, χωρίς οικονομικό όφελος για το Δημόσιο, μιας και η αξία της ατομικής ακίνητης περιουσίας μέχρι το 2013, ιδιαίτερα στην επαρχία, σπανίως υπερβαίνει τα αφορολόγητα όρια.

Αν είναι στις προτεραιότητές σας η ικανοποίηση των προτάσεων του συμβολαιογράφων περί αναστολής της επιβολής του φόρου υπεραξίας και της εφαρμογής του πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ για την επαρχία.

Αθήνα, 12 Μαρτίου 2014

Η Ερωτώσα Βουλευτής

Μαρία Κόλλια Τσαρουχά
ΣΤ' Αντιπρόεδρος της Βουλής των Ελλήνων
Βουλευτής Ν. Σερρών