



1266

4 ΣΕΠ. 2014

ΒΟΥΛΗ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ  
ΛΕΥΤΕΡΗΣ ΑΥΓΕΝΑΚΗΣ  
Βουλευτής Ν. Ηρακλείου - ΝΕΑ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

-Προς τον Υπουργό Οικονομικών  
κ. Γκίκα Χαρδούβελη

ΑΝΑΦΟΡΑ

Αθήνα, 1-9-2014

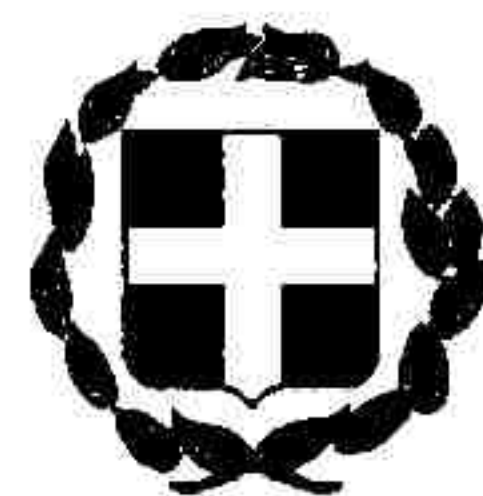
Η επιστολή των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Εφετείου Θράκης, Εφετείου Θεσσαλονίκης, Εφετείου Κέρκυρας, Εφετείου Λάρισας, Εφετείου Ιωαννίνων, Εφετείου Πατρών και Εφετείου Κρήτης, την οποία επισυνάπτω, αναφέρεται σε επισημάνσεις σχετικά με τον ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων.

Όπως επισημαίνεται στην επιστολή μεταξύ άλλων «να υπάρξει παρέμβαση για τροποποίηση των κείμενων διατάξεων στα ακόλουθα σημεία:

1. Τροποποίηση του Αρθρο 54Α του 4174/2013, έτσι ώστε: α) το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ να επισυνάπτεται μόνο στις εμπράγματα δικαιοπραξίες β) Να εξαιρεθούν επίσης από την υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή Φ.Α.Π. οι δηλώσεις αποδοχής κληρονομιάς και γ) να καταργηθεί, για την ασφάλεια των συναλλαγών, η ποινή της ακυρότητας των δικαιοπραξιών και να ορισθεί ότι αποτελεί πειθαρχικό παράπτωμα
- 2) Να μην λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό και την επιβολή του Φ.Α.Π. κτίσματα ευτελούς αξίας.
- 3) Να ορισθεί μειωτικός συντελεστής για τον επιβαλλόμενο ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τακτοποιηθέντες χώρους σε πατάρια και σοφίτες,
- 4) Να εξαιρεθεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή να ορισθεί μειωτικός συντελεστής για την πρώτη κατοικία και για τις αγροτικές αποθήκες και λοιπά βοηθητικά κτίσματα σε αγροτικούς οικισμούς.
- 5) Να ορισθεί το όριο εισοδήματος για την ισχύ του μειωτικού συντελεστή 50% στο ποσόν των 12.000 ευρώ από τα 9.000 ευρώ, που έχει ορισθεί με τις ισχύουσες διατάξεις.
- 6) Να ορισθεί μειωτικός συντελεστής για ακίνητα, που δεν αποδίδουν εισόδημα και δεν χρησιμοποιούνται
- 7) Να ορισθεί ρητά ότι τα πιστοποιητικά των διαμερισμάτων της αντιπαροχής για τα έτη 2010, 2011, 2012 και 2013 οφείλουν να τα προσκομίσουν διαζευκτικά, είτε οι οικοπεδούχοι, είτε ο εργολάβος κατασκευαστής, καθόσον υπήρξε τα προηγούμενα έτη διαφορετική αντιμετώπιση του σχετικού θέματος από τις εκάστοτε θεσπισθείσες διατάξεις, η οποία προκάλεσε σύγχυση στους εμπλεκόμενους πολίτες όσον αφορά στις σχετικές υποχρεώσεις τους.

Ο Αναφέρων Βουλευτής

Λευτέρης Κ. Αυγενάκης  
Βουλευτής ΝΔ Ηρακλείου



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ  
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΙ ΣΥΛΛΟΓΟΙ  
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΡΑΚΗΣ  
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ  
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΚΕΡΚΥΡΑΣ  
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΛΑΡΙΣΑΣ  
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΙΩΑΝΝΙΝΩΝ  
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΠΑΤΡΩΝ  
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΚΡΗΤΗΣ**

Αξιότιμες/οι κ.κ. Βουλευτές

Κατατέθηκε στην Βουλή σχέδιο νόμου, που αφορά τροπολογία των διατάξεων σχετικά με τον ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων.

Το αρμόδιο Υπουργείο Οικονομικών οδηγείται σε αυτήν την επιλογή διαπιστώνοντας, δυστυχώς πολύ καθυστερημένα, ορισμένα από τα λάθη και τις αστοχίες των σχετικών διατάξεων. Ήδη με την εκκαθάριση του ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων έγινε σαφές αυτό, που εμείς οι συμβολαιογράφοι είχαμε εξ αρχής εντοπίσει και επισημάνει. Ότι η επεξεργασία και η θεσμοθέτηση του νομικού πλαισίου, που αφορά στον ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων έγινε με ιδιαίτερα πλημμελή και πρόχειρο τρόπο με αποτέλεσμα να δημιουργούνται αδικίες και να προκαλούνται σοβαρότατες παρενέργειες στις συναλλαγές επί των ακινήτων.

Είναι δεδομένο ότι απόφαση της Κυβέρνησης είναι να φορολογείται η κατοχή του συνόλου της ακίνητης περιουσίας των πολιτών της χώρας από το έτος 2014 και

εφεξής και ως εκ τούτου τέθηκε σε ισχύ ο Ν.4174/2013, όπως τροποποιήθηκε με Ν. 4223/2013.

Με τις θεσπισθείσες διατάξεις για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται στο συμβολαιογράφο η υποχρέωση προσάρτησης πιστοποιητικού ότι έχει δηλωθεί το ακίνητο στις δηλώσεις Φ.Α.Π. των ετών 2010, 2011, 2012 και 2013, σε κάθε υποσχετική ή εκπαινητική δικαιοπραξία.

Επειδή οι ισχύουσες τα προηγούμενα έτη διατάξεις όσον αφορά στο φόρο στην ακίνητη περιουσία στην χώρα μας, είχαν κάθε φορά διαφορετικό περιεχόμενο, ο πολίτης που θέλει σήμερα να πραγματοποιήσει οποιαδήποτε δικαιοπραξία, είναι αναγκασμένος τις περισσότερες φορές να προβαίνει σε τροποποιητικές δηλώσεις, η εκκαθάριση των οποίων στην καλύτερη περίπτωση καθυστερεί υπερβολικά το χρόνο της συναλλαγής – υπογραφής συμβολαίου, στη χειρότερη (όχι όμως σπάνια) γίνεται αιτία για τη ματαίωση της.

Ενδεικτικά αναφέρουμε την περίπτωση του τρόπου δήλωσης των διαμερισμάτων της αντιπαροχής, για τα οποία υπήρξε διαφορετική αντιμετώπιση: α) από το Ν. 2459/1997 το άρθρο 23 περ. στ, το οποίο στη συνέχεια καταργήθηκε με το Ν. 3634/2008 άρθρο 21 παρ. 1, β) από το Ν. 3842/2010 το άρθρο 28 παρ. 2 περ. θ και γ) από το Ν. 4223/2013 το άρθρο 2 παρ 1 περίπτ. η.

Με δεδομένο το γεγονός αυτό, καθώς και το γεγονός ότι οι φόροι ακίνητης περιουσίας των ετών 2010, 2011 και 2012 ήταν συνήθως μηδενικοί έως ελάχιστοι, η υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικών και για τα έτη αυτά όχι μόνο δεν προσπορίζει όφελος στο κράτος, αλλά, αντιθέτως, επιβαρύνει και κοστίζει με την απασχόληση δεκάδων υπαλλήλων Δ.Ο.Υ και πολιτών.

Για τη δημιουργία βάσης δεδομένων περιουσιολογίου για την ακίνητη περιουσία θα αρκούσε, κατά τη γνώμη μας, η προσκόμιση πιστοποιητικού Φ.Α.Π. του έτους 2013 και μόνον.

Με τις ίδιες διατάξεις προβλέπεται και επιβάλλεται η υπερβολική και εξαιρετικά δυσανάλογη με το «αδίκημα», στο οποίο υπέπεσε ο υπόχρεος πολίτης, ποινή της αυτοδίκαιης ακυρότητας του συμβολαίου, σε περίπτωση παράλειψης προσάρτησης ή προσάρτησης λανθασμένου, σε οποιοδήποτε στοιχείο του, πιστοποιητικού Φ.Α.Π.. Η ποινή αυτή επιβάλλεται ακόμη και στην περίπτωση που δεν προκύπτει διαφορά φόρου ή στην περίπτωση, που η τυχόν προκύπτουσα διαφορά φόρου είναι ελάχιστη.

Ομοίως και για τους ίδιους παραπάνω λόγους (δηλαδή της παράλειψης προσάρτησης ή προσάρτησης λανθασμένου, σε οποιοδήποτε στοιχείο του, πιστοποιητικού Φ.Α.Π.) προβλέπεται η **ιδιαίτερα επαχθής επιβολή της ποινής τού προστίμου ύψους 5.000 ευρώ** στους συμβολαιογράφους και στους φύλακες μεταγραφών ή τους προϊσταμένους των κτηματολογικών γραφείων.

Το πρόστιμο επιβάλλεται αυτοτελώς και δεν έχει καμία αναλογία με τον φόρο, που τυχόν απώλεσε το Δημόσιο από την παράλειψη δήλωσης ή την εσφαλμένη δήλωση του μεταβιβαζόμενου ακινήτου στον Φ.Α.Π..

Και οι δύο παραπάνω ποινές (ακυρότητα – πρόστιμο), οι οποίες είναι άσχετες και κατά πολύ δυσανάλογες με τον τυχόν οφειλόμενο φόρο ακίνητης περιουσίας, ο οποίος στις περισσότερες περιπτώσεις ήταν μηδενικός ή ελάχιστος έχουν προκαλέσει μια απόλυτη εμπλοκή στις συναλλαγές επί των ακινήτων και ανασφάλεια στους συναλλασσόμενους ή στους επιθυμούντες να συναλλάγουν πολίτες.

**Είναι δεδομένο όμως ότι καμιά ανάπτυξη στην χώρα δεν δύναται να υπάρξει αν δεν απεμπλακούν οι συναλλαγές επί των ακινήτων.**

Σας αποστέλλουμε συνημμένα αντίγραφο της επιστολής, που είχαμε αποστείλει τον Μάιο του τρέχοντος έτους στο Υπουργείο Οικονομικών με σχετικές παρατηρήσεις για τις διατάξεις του παραπάνω νόμου και προτάσεις για την βελτίωση των κείμενων διατάξεων για την επίτευξη της εύρυθμης λειτουργίας των

συναλλαγών, προκειμένου να λάβετε γνώση των θέσεων και των προτάσεών μας, ώστε να προτείνετε νομοθετική βελτίωση των κείμενων διατάξεων κατά την επικείμενη τροποποίηση του σχετικού νόμου. Προτείνουμε συνοπτικά να υπάρξει παρέμβαση για τροποποίηση των κείμενων διατάξεων στα ακόλουθα σημεία:

**1.Τροποποίηση του Αρθρο 54<sup>Α</sup> του 4174/2013, έτσι ώστε:**

**α) το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ να επισυνάπτεται μόνο στις εμπράγματες δικαιοπραξίες και όχι και στις υποσχετικές - ενοχικές δικαιοπραξίας όπως απαιτείται σήμερα (κατά τις οδηγίες του αρμοδίων υπαλλήλων του ΥΠΟΙΚ, πρέπει να επισυνάπτεται **ακόμα και στις πράξεις εξόφλησης τιμήματος και κατάργησης του όρου της διαλυτικής αίρεσης !!!!!**).**

**β) Να εξαιρεθούν επίσης από την υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή Φ.Α.Π. οι δηλώσεις αποδοχής κληρονομιάς. Σήμερα για να αποδεχθεί ο κληρονόμος την ακίνητη περιουσία τού κληρονομούμενου καλείται πρώτα να προβεί σε διορθώσεις – τροποποιήσεις των δηλώσεων τού θανόντος και στη συνέχεια να υπογράψει την πράξη της αποδοχής. Εξάλλου η αποδοχή κληρονομιάς αποτελεί προαπαιτούμενη πράξη σε περίπτωση τυχόν μεταβίβασης του κληρονομαίου ακινήτου, στην οποία πράξη μεταβίβασης θα απαιτηθεί η προσάρτηση του σχετικού πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή Φ.Α.Π.**

**γ) Να καταργηθεί, για την ασφάλεια των συναλλαγών, η ποινή της ακυρότητας των δικαιοπραξιών και να ορισθεί ότι αποτελεί πειθαρχικό παράπτωμα του συμβολαιογράφου ή του φύλακα μεταγραφών ή του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου η μη τήρηση των από τον εν λόγω νόμο επιβαλλόμενων υποχρεώσεών τους.**

**Ομοίως, για την ασφάλεια των συναλλαγών, να καταργηθεί η υποχρέωση προσκόμισης στο υποθηκοφυλακείο ή στο κτηματολογικό γραφείο, κυρωμένου αντιγράφου του αποδεικτικού εξόφλησης του οφειλόμενου**

ποσού του φόρου, έτσι ώστε να μπορεί να προχωρήσει η μεταγραφή του συμβολαίου άμεσα και πριν την παρέλευση της προθεσμίας των τριών ημερών, εντός της οποίας ο συμβολαιογράφος έχει την υποχρέωση να αποδώσει τον σχετικό φόρο.

Προτείνουμε επομένως την τροποποίηση του 54<sup>A</sup> του 4174/2013:

A) στην παρ. 1 αυτού: Σε κάθε δικαιοπραξία, με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται από οποιοδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης σ' αυτό, μνημονεύεται και επισυνάπτεται πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης, με το οποίο πιστοποιείται ότι το ακίνητο έχει συμπεριληφθεί στη δήλωση Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει ή έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝΦΙΑ για το συγκεκριμένο ακίνητο για τα δύο προηγούμενα της μεταβίβασης έτη.

B) στην παρ. 2 αυτού: Οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν την μεταγραφή ή καταχώρηση στα κτηματολογικά γραφεία, συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται από οποιοδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται σ' αυτό το πιστοποιητικό της προηγούμενης παραγράφου.

Γ) Κατάργηση της παρ. 3 αυτού.

Δ) στην παρ. 4 αυτού : Κατάργηση της υποχρέωσης προσκόμισης στο υποθηκοφυλακείο ή στο κτηματολογικό γραφείο, κυρωμένου

αντιγράφου του αποδεικτικού εξόφλησης του οφειλόμενου ποσού ΕΝΦΙΑ.

Ε) στην παρ. 6 αυτού: Η παράβαση των υποχρεώσεων που προβλέπονται από τον παρόντα νόμο, συνιστά για τους συμβολαιογράφους, τους φύλακες μεταγραφών και τους προϊσταμένους των κτηματολογικών γραφείων πειθαρχικό παράπτωμα.

(Σε περίπτωση που θα παραμείνει, ανατιολόγητα κατά την άποψή μας, η ποινή προστίμου στον συμβολαιογράφο ή στον φύλακα μεταγραφών, τότε αυτό να επιβάλλεται μόνο στην περίπτωση που η παράβαση συνεπάγεται για το Δημόσιο διαφυγόντα φόρο, να μην υπερβαίνει δε τα 1.000 ευρώ και να ορισθεί σε ποσοστό επί του τυχόν διαφυγόντος φόρου ακίνητης περιουσίας.)

2) Να μην λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό και την επιβολή του Φ.Α.Π. κτίσματα ευτελούς αξίας, όπως π.χ. μικρές αγροτικές αποθήκες, υπόστεγα, φούρνοι, εξωτερικές τουαλέτες σε αγροτικούς οικισμούς ή οι οικίσκοι στέγασης αντλητικών συγκροτημάτων σε αγρούς, τα οποία άλλωστε εξυπηρετούν ομάδες ιδιοκτητών όμορων αγρών και να μην απαιτείται η αναγραφή τους στο σχετικό πιστοποιητικό του άρθρου 54<sup>Α</sup> του Ν. 4174/2013.

3) Να ορισθεί μειωτικός συντελεστής για τον επιβαλλόμενο ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τακτοποιηθέντες χώρους σε πατάρια και σοφίτες, όπως άλλωστε προβλέπει ο Ν. 4178/2013 και να υπάρξει διαφορετική αντιμετώπιση των ανοικτών θέσεων στάθμευσης στον ακάλυπτο χώρο ή στην πιλοτή της οικοδομής, οι οποίες με τις κείμενες διατάξεις αντιμετωπίζονται για την επιβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. όπως και οι κλειστοί βοηθητικοί χώροι.

- 4) Να εξαιρεθεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή να ορισθεί μειωτικός συντελεστής για την πρώτη κατοικία και για τις αγροτικές αποθήκες και λοιπά βοηθητικά κτίσματα σε αγροτικούς οικισμούς.
- 5) Να ορισθεί το όριο εισοδήματος για την ισχύ του μειωτικού συντελεστή 50% στο ποσόν των 12.000 ευρώ από τα 9.000 ευρώ, που έχει ορισθεί με τις ισχύουσες διατάξεις.
- 6) Να ορισθεί μειωτικός συντελεστής για ακίνητα, που δεν αποδίδουν εισόδημα και δεν χρησιμοποιούνται (π.χ. ακάλυπτα οικόπεδα, ημιτελή κτίσματα, κλειστά και μη χρησιμοποιούμενα κτίσματα).
- 7) Να ορισθεί ότι σε περίπτωση τροποποίησης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας όσον αφορά σε κοινόχρηστο και κοινόκτητο χώρο της οικοδομής, προκειμένου να ορισθεί ότι τμήμα του θα ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση ή θα αποτελεί παρακολούθημα κάποιας διαιρεμένης ιδιοκτησίας δεν απαιτείται η προσκόμιση πιστοποιητικών Φ.Α.Π. των συνιδιοκτητών της οικοδομής, οι οποίοι συμπράττουν στην ανωτέρω πράξη, αφού άλλωστε σε ουδεμία μεταβίβαση των δικών τους διαιρεμένων ιδιοκτησιών προβαίνουν.
- 8) Να ορισθεί ρητά ότι τα πιστοποιητικά των διαμερισμάτων της αντιπαροχής για τα έτη 2010, 2011, 2012 και 2013 οφείλουν να τα προσκομίσουν διαξευκτικά, είτε οι οικοπεδούχοι, είτε ο εργολάβος κατασκευαστής, καθόσον υπήρξε τα προηγούμενα έτη διαφορετική αντιμετώπιση του σχετικού θέματος από τις εκάστοτε θεσπισθείσες διατάξεις, η οποία προκάλεσε σύγχυση στους εμπλεκόμενους πολίτες όσον αφορά στις σχετικές υποχρεώσεις τους.

Με εκτίμηση

Οι Πρόεδροι των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Εφετείων: Θράκης, Θεσσαλονίκης, Κέρκυρας, Λάρισας, Ιωαννίνων, Πατρών, και Κρήτης

Χρήστος Τερζίδης

Ιωάννα Χρουσαλά – Μπιλίση

Κωνσταντίνος Γιαννακούρης

Ιωάννης Κόνσουλας

Ευθύμιος Παπαγεωργίου

Ιωάννα Μπονέλη - Συμεωνίδη

Στυλιανή Καλογεράκη - Αρχοντάκη