

Προς τη Βουλή των Ελλήνων

Αθήνα, 20/05/2024

Πρόταση Νόμου

«Δικαίωμα εξαγοράς κόκκινων δανείων από τους δανειολήπτες, μετά τη μεταβίβαση τους από τις τράπεζες στις Εταιρείες Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (Ε.Δ.Α.Δ.Π.)»

Αιτιολογική Έκθεση

Η παρούσα πρόταση νόμου αποσκοπεί στην περαιτέρω ενίσχυση της θέσης των δανειοληπτών, δίνοντας τους την δυνατότητα πλήρους ή μερικής εξαγοράς του δανείου τους από τις Εταιρείες Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (Ε.Δ.Α.Δ.Π.).

Με τον νόμο 5072/2023 (ΦΕΚ Α' 198/04-12-2023), η χώρα μας ενσωμάτωσε την Οδηγία 2021/2167, όπου καθορίζει τους όρους και προϋποθέσεις λειτουργίας των Εταιρειών Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (Ε.Δ.Α.Δ.Π.), την εποπτεία τους, την διασφάλιση συνεργασίας και την προστασία δεδομένων των δανειοληπτών.

Στο κείμενο της Οδηγίας 2021/2167, στην παρ. 52 μεταξύ άλλων αναφέρεται ότι: «Ως γενική αρχή, θα πρέπει να εξασφαλιστεί ότι οι δανειολήπτες δεν θα βρίσκονται σε δεινότερη θέση μετά τη μεταβίβαση της οικείας σύμβασης πίστωσης από πιστωτικό ίδρυμα σε αγοραστή πιστώσεων. Η παρούσα οδηγία δεν θα πρέπει να εμποδίζει τα κράτη μέλη να εφαρμόζουν αυστηρότερες διατάξεις, προκειμένου να προστατεύσουν τους δανειολήπτες».

Η ενσωμάτωση της Οδηγίας 2021/2167 ήταν υποχρέωση της χώρας μας και καλώς έγινε, όμως αυτό δεν μας περιορίζει να θέσουμε περισσότερες δικλίδες ασφαλείας που θα βελτίωναν τον νόμο 5072/2023 και θα έδιναν το δικαίωμα εξαγοράς των κόκκινων δανείων από τους δανειολήπτες, πριν ξεκινήσει οποιαδήποτε άλλη διαδικασία.

Σήμερα τον παραπάνω σκοπό τον εξυπηρετούν επενδυτικά σχήματα που δεν είναι τίποτε άλλο από εξειδικευμένα funds, τα οποία προσφέρουν ρευστότητα σε δανειολήπτες που επιθυμούν να προχωρήσουν σε ρύθμιση οφειλής, αλλά δεν έχουν την απαιτούμενη ρευστότητα για να το πράξουν. Το συγκεκριμένο εργαλείο αποκαλείται Discounted Pay Off (DOP) και μέσω αυτού ο δανειολήπτης μπορεί να εξοφλεί το χρέος του στον servicer με δάνειο από fund, επιτυγχάνοντας ένα ισχυρό κούρεμα.

Το εργαλείο αυτό απευθύνεται σε ιδιώτες και επιχειρήσεις με κόκκινα δάνεια τα οποία συνδέονται ή υπάρχει η δυνατότητα να συνδεθούν με εμπράγματα εξασφαλίσεις. Οι εξασφαλίσεις αυτές είτε θα αφορούν ήδη υπάρχουσες υποθήκες δανείων που έχουν κοκκινίσει, είτε και άλλες, καινούργιες, αν κάτι τέτοιο κρίνεται απαραίτητο.

Ας σημειωθεί πως για τις τράπεζες είναι θεσμικά απαγορευτικό να αναχρηματοδοτούν τέτοια δάνεια και οι servicers που μπορούν θεσμικά να υποστηρίξουν μια τέτοια χρηματοδότηση δεν επιθυμούν να δημιουργήσουν παρόμοιους «κεφαλαιοβόρους» μηχανισμούς και να αναλάβουν τη σχετική ευθύνη.

Μέσω του Discounted Pay Off (DOP), ο κάθε servicer σε μια συναινετική λύση ζητά από τον δανειολήπτη την εφάπαξ καταβολή του δανείου του, το οποίο θα έχει υποστεί σημαντικό κούρεμα σε ότι αφορά το ποσό της αρχικής οφειλής (αναλόγως του δανείου και της οικονομικής κατάστασης του δανειολήπτη), ποσό που ο δανειολήπτης μπορεί να δανειστεί από τα νέα εξειδικευμένα funds και στα οποία πλέον θα χρωστά την «κουρεμένη» οφειλή. Το νέο fund θα αναλαμβάνει την οφειλή και την εμπράγματο εξασφάλιση αν υπάρχει. Με τον τρόπο αυτό, σε κάθε περίπτωση, εκτός από τη χρηματοδότηση ιδιωτών και επιχειρήσεων που δεν μπορούν να χρηματοδοτηθούν διαφορετικά πραγματοποιείται και ανάκτηση των δανείων από τους servicers οι οποίοι κατακτούν τους στόχους που έχουν θέσει σχετικά.

Οι νέες συμβάσεις στα μέτρα πια του δανειολήπτη ο οποίος βαίνει προς εξυγίανση θα αποτελούν καινούργιο δανεισμό. Η εκτίμηση είναι πως τα δάνεια αυτά, υψηλότερου κινδύνου, αναμένεται να φέρουν και μεγαλύτερα επιτόκια από εκείνα που οι δανειολήπτες συνάπτουν με τις τράπεζες. Ωστόσο και αυτό είναι θέμα διαπραγμάτευσης και εγγυήσεων.

Με την πρόταση νόμου του κόμματός μας, προστίθεται μια επιπλέον σημαντική δυνατότητα, ο δανειολήπτης σε μια συναινετική λύση, να ζητά από τον servicer την εφάπαξ καταβολή του δανείου του με «κούρεμα» της οφειλής και χωρίς να απαιτηθεί νέα δανειακή σύμβαση.

Με αυτό τον τρόπο οι δανειολήπτες θα μπορούν να πετύχουν μεγαλύτερο «κούρεμα» της οφειλής τους και να απεμπλακούν σε σύντομο χρονικό διάστημα από τα βάρη των δανείων τους. Από αυτή την δυνατότητα κέρδος θα έχουν και οι εταιρείες Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (servicers), διότι αφενός θα εισπράξουν άμεσα την απαίτηση του «κουρεμένου» δανείου και αφετέρου δεν θα δεσμεύσουν κεφάλαια κίνησης για την αναχρηματοδότηση του παλαιού «κουρεμένου» δανείου μέσω της σύναψης ενός νέου δανείου, αν το αναχρηματοδοτήσουν οι ίδιες.

Φυσικά θα επιτρέπεται και η μερική εξόφληση του δανείου και εν συνεχεία η χρηματοδότησή του υπολοίπου μέσω της παραπάνω διαδικασίας από τις εταιρείες Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις (servicers).

Για παράδειγμα, για ακίνητο αξίας 150.000 ευρώ υπάρχει συνολική οφειλή από κόκκινο δάνειο ποσού 100.000 ευρώ.

Ο δανειολήπτης σε μια συναινετική λύση, να ζητά από τον servicer την εφάπαξ καταβολή του δανείου του με «κούρεμα» της οφειλής και χωρίς να απαιτηθεί νέα δανειακή σύμβαση. Ο servicer διαγράφει 48.000 ευρώ και απαιτεί εξόφληση 52.000 ευρώ χωρίς νέο δάνειο. Ο δανειολήπτης αποδέχεται την πρόταση, εξοφλεί την «κουρεμένη» οφειλή των 52.000 ευρώ και εν συνεχεία λαμβάνει εξοφλητική απόδειξη, με άρση υποθηκών και προσημειώσεων επί του ακινήτου του.

Στην περίπτωση της μερικής εξόφλησης του δανείου, ο δανειολήπτης σε μια συναινετική λύση, να ζητά από τον servicer την καταβολή μέρους του δανείου του με «κούρεμα» της οφειλής και χρηματοδότηση με νέα δανειακή σύμβαση. Ο servicer διαγράφει 45.000 ευρώ και απαιτεί το υπόλοιπο ποσό των 55.000 ευρώ. Ο δανειολήπτης αποδέχεται την πρόταση, εξοφλεί από την «κουρεμένη» μέρος της οφειλής καταβάλλοντας 30.000 ευρώ και εν συνεχεία λαμβάνει νέο δάνειο 25.000 ευρώ, τα οποία αποπληρώνουν το υπόλοιπο ποσό των 55.000 ευρώ.

Θεωρούμε πολύ σημαντικό ότι η νομοθέτηση όλων των παραπάνω, απαιτεί και την προσαρμογή της φορολογικής μας νομοθεσίας, ώστε να μην προκύψουν φορολογικές υποχρεώσεις για τους δανειολήπτες. Ειδικότερα:

α. Η ωφέλεια νομικού πρόσωπου, νομικής οντότητας, καθώς και φυσικού προσώπου, η οποία προκύπτει από τη διαγραφή μέρους ή του συνόλου του χρέους προς εταιρείες Διαχείρισης Απαιτήσεων από Δάνεια και Πιστώσεις και από αγοραστές Πιστώσεων, δεν θεωρείται δωρεά ή εισόδημα και απαλλάσσεται του φόρου εισοδήματος.

β. Η ολική ή μερική εξόφληση κόκκινου δανείου να μην ενεργοποιεί την φορολόγηση μέσω προσδιορισμού τεκμαρτού εισοδήματος του φορολογουμένου – δανειολήπτη. Με απλά λόγια, το ποσό που διαγράφηκε να μην θεωρείται εισόδημα ή δωρεά και

κυρίως το ποσό που καταβάλλεται για την ολική ή μερική εξόφληση από τον φορολογούμενο – δανειολήπτη να μην υποβάλλεται σε εναλλακτική ελάχιστη φορολογία ως τεκμαρτό εισόδημα, σύμφωνα με το κεφάλαιο Δ' του ν. 4172/2013.

Η παρούσα πρόταση νόμου δεν προκαλεί δαπάνες στον Κρατικό Προϋπολογισμό του 2024 και των επόμενων ετών.

Οι προτείνοντες Βουλευτές

Νατσιός Δημήτριος



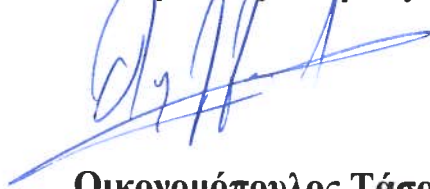
Ρούντας Γεώργιος



Κουρουπάκη Ασπασία



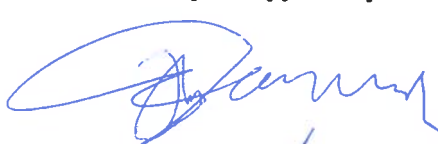
Βορύλλας Ανδρέας



Οικονομόπουλος Τάσος



Τσιρώνης Σπυρίδων



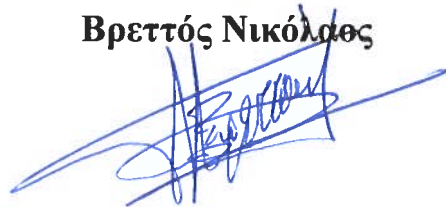
Δελβερούδης Κομνηνός



Παπαδόπουλος Νικόλαος

A blue ink signature of Nikolaos Papadopoulos, consisting of several fluid, overlapping loops and strokes.

Βρεττός Νικόλαος

A blue ink signature of Nikolaos Vrettos, featuring a series of connected, somewhat horizontal strokes with a few vertical ones.

Αποστολάκης Γεώργιος

A blue ink signature of Georgios Apostolakis, which is a simple, stylized mark resembling a large 'G' or a circle with a tail.