



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 17-5-2013
Αρ.πρωτ. 379

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Άρθρα 33 παρ. 3, 9 και 11 (Κέρδη υπεραξίας κεφαλαίου από μεταβίβαση ακινήτων) και 81 παρ. 8 (Υποχρεώσεις συμβολαιογράφων) του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Ν. 2238/1994), μετά την τροποποίησή τους από τον Ν. 4152/2013

Συνάδελφοι,

Επιστούμε την προσοχή σας στις διατάξεις των περιπτώσεων 9, 10 και 11 της ΥΠΟΠΑΡΑΓΡΑΦΟΥ Δ2 της ΠΑΡΑΓΡΑΦΟΥ Δ του άρθρου πρώτου του Ν. 4152/2013 (ΦΕΚ 107 Α/9-5-2013), η ισχύς των οποίων αρχίζει από της δημοσίευσής στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ήτοι 9-5-2013, οι οποίες τροποποιούν τα άρθρα 33 και 81 του Κ.Φ.Ε. Ν. 2238/1994 (Αφορούν ακίνητα που αποκτώνται μετά την 01-01-2013 και μεταβιβάζονται περαιτέρω. Προσομοιάζει με το Φόρο Αυτομάτου Υπερτιμήματος, που ίσχυε παλιότερα).

Οι νέες διατάξεις του Ν. 4152/2013 έχουν ως εξής:

ΥΠΟΠΑΡΑΓΡΑΦΟΣ Δ2

9.α. Στο τέλος της παραγράφου 9 του άρθρου 33 του Κ.Φ.Ε., όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 του ν. 4110/2013, προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«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.»

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.α. Το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 8 του άρθρου 81 του Κ.Φ.Ε. αντικαθίσταται ως εξής:

«Οι συμβολαιογράφοι υποχρεούνται στις συμβολαιογραφικές πράξεις που συντάσσουν για τις περιπτώσεις α' και β' της παραγράφου 1 του άρθρου 13, καθώς και για την υπεραξία του άρθρου 33 να μνημονεύουν το κέρδος ή την ωφέλεια που προέκυψε από τη μεταβίβαση ή την εκχώρηση των περιουσιακών στοιχείων που αναφέρονται σε αυτές τις περιπτώσεις.»

β. Στο τέλος της παραγράφου 8 του άρθρου 81 του Κ.Φ.Ε. προστίθεται τελευταίο εδάφιο ως εξής:

«Τα ανωτέρω δεν ισχύουν για κέρδη που προέκυψαν από ακίνητα που μεταβιβάστηκαν, σύμφωνα με το άρθρο 33, από 1.1.2013 έως τη δημοσίευση του παρόντος.»

11.α. Στην περίπτωση γ' της παραγράφου 3 του άρθρου 33 του Κ.Φ.Ε., όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 του ν. 4110/2013, μετά τη λέξη «ακινήτων» προστίθενται οι λέξεις «ή ανταλλαγή».

β. Στην παράγραφο 11 του άρθρου 33 του Κ.Φ.Ε., όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 5 του ν. 4110/2013 οι λέξεις «τα έντυπα» αντικαθίστανται με τις λέξεις «οι δηλώσεις απόδοσης φόρου υπεραξίας από μεταβιβάσεις ακινήτων».

Μετά τις ανωτέρω τροποποιήσεις, οι διατάξεις του άρθρ. 33 §§ 3, 9 και 11 και του άρθρ. 81 § 8 κωδικοποιούνται ως ακολούθως:

Άρθρο 33

Κέρδη υπεραξίας κεφαλαίου που προκύπτουν από τη μεταβίβαση ακινήτων

1. 2.

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.

4. 5. 6. 7..... 8.

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.

10.

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

Άρθρο 81

Υποχρεώσεις συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων, τραπεζών κ.λπ.

1. 2. 3. 4. 5. 6. 7.

8. Οι συμβολαιογράφοι υποχρεούνται στις συμβολαιογραφικές πράξεις που συντάσσουν για τις περιπτώσεις α' και β' της παραγράφου 1 του άρθρου 13, καθώς και για την υπεραξία του άρθρου 33 να μνημονεύουν το κέρδος ή την ωφέλεια που προέκυψε από τη μεταβίβαση ή την εκχώρηση των περιουσιακών στοιχείων που αναφέρονται σε αυτές τις περιπτώσεις.

Ομοίως έχουν υποχρέωση να επισυνάπτουν στο συμβόλαιο εκχώρησης ή μεταβίβασης θεωρημένο αντίτυπο της δήλωσης απόδοσης του οικείου φόρου και να αναφέρουν ρητά στο κείμενο του συμβολαίου τα στοιχεία της σχετικής δήλωσης και του νόμιμου αποδεικτικού καταβολής του φόρου.

Αντίγραφα των συμβολαίων οφείλουν οι συμβολαιογράφοι να στέλνουν μέσα στον επόμενο μήνα από τη σύνταξή τους στον προϊστάμενο της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας στην οποία υποβλήθηκε η δήλωση της παραγράφου 1 του άρθρου 13.

Τα ανωτέρω δεν ισχύουν για κέρδη που προέκυψαν από ακίνητα που μεταβιβάστηκαν, σύμφωνα με το άρθρο 33, από 1.1.2013 έως τη δημοσίευση του παρόντος.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου