



## ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ  
& ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

Αθήνα, 7 Μαρτίου 2014

ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ  
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Αριθμ. πρωτ. 93

Ταχ.Δ/νση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα  
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90  
FAX : 210-3848335  
E-mail : notaries@notariat.gr

**Προς όλους τους συμβολαιογράφους  
της χώρας**

Συνάδελφοι,

Η διαδικασία τροποποίησης του συστήματος φόρου υπεραξίας και φορολογικής διαδικασίας βρίσκεται στον τελικό κύκλο συζητήσεων και διαβουλεύσεων τόσο στους κόλπους του Υπουργείου Οικονομικών όσο και με τη Τριμερή των δανειστών.

Στη συνέχεια των συζητήσεων που είχε η Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος με σύμβουλο του κ. Πρωθυπουργού, την πολιτική ηγεσία και τους διοικητικούς παράγοντες του Υπουργείου Οικονομικών και μετά την παρουσίαση της προτεινόμενης ρύθμισης για το φόρο υπεραξίας, απέστειλε στους Υπουργό και Υφυπουργό Οικονομικών αντίστοιχα, τη συνημμένη στην παρούσα επιστολή με την οποία, ενόψει των σημαντικών προβλημάτων που δημιουργούνται από τις προτεινόμενες ρυθμίσεις και την ασφυκτική κατάσταση στο χώρο αγοράς ακινήτων υπεβλήθη μεταξύ άλλων και το αίτημα: «Να ανασταλεί η ισχύς των διατάξεων του άρθρου 41 του Ν. 4172/2013, για ικανό χρονικό διάστημα, εντός του οποίου να μπορέσουν οι Υπηρεσίες του Υπουργείου Σας, με την δική μας συνεισφορά, να προτείνουν για νομοθέτηση διατάξεις, σχετικά με τον φόρο υπεραξίας από μεταβίβαση ακινήτων, δίκαιες, βιώσιμες, εφαρμόσιμες και λειτουργικές...».

Οριστικές αποφάσεις αναμένεται να ληφθούν τις αμέσως επόμενες ημέρες και η τελική νομοθέτηση αναμένεται μετά την επόμενη Τρίτη.

Επισημαίνουμε ότι μέχρι σήμερα δεν έχει ολοκληρωθεί η συζήτηση για τα υπόλοιπα θέματα του νέου φορολογικού καθεστώτος (ΕΝ.Φ.Ι.Α, Φορολογικές ενημερότητες, αλλαγές στη φορολογία κληρονομιών – δωρεών και γονικών παροχών όσον αφορά τις χρηματικές παροχές-πόθεν έσχες για αγορά α' κατοικίας – Κώδικας απεικόνισης συναλλαγών), αφού έχει δοθεί απόλυτη προτεραιότητα από το Υπουργείο στη φορολογία υπεραξίας, παρόλο που συνεχίζει να εκφράζεται η πολιτική βούληση για την θετική επίλυση αρκετών από τα θέματα, που έχουν τεθεί.

Εύλογα η συνεχιζόμενη δυστοκία επιβάλλει τη συνέχιση της αποχής των Συμβολαιογράφων από την σύνταξη και υπογραφή συμβολαίων αγοραπωλησίας, που υπάγονται στη φορολογία υπεραξίας μέχρι τη λήψη οριστικών αποφάσεων από την Πολιτική Ηγεσία του Υπουργείου Οικονομικών.

Ελπίζοντας στην ευόδωση των προτάσεων μας.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς  
Ο Πρόεδρος  
Κωνσταντίνος Βλαχάκης



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ,  
ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ  
ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ  
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ  
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78  
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90  
FAX : 210-3848335  
E-mail : [notaries@notariat.gr](mailto:notaries@notariat.gr)  
Πληροφορίες: Χρήστος Τερζίδης  
(25310-25434), Ιωάννα Μπονέλη  
(2610-278396)

Αθήνα, 5 Μαρτίου 2014

Αριθμ. πρωτ. 89

Προς

Υπουργείο Οικονομικών  
κ. Γιάννη Στουρνάρα  
Υπουργό Οικονομικών

Κοινοποίηση:

κ. Γιώργο Μαυραγάνη  
Υφυπουργό Οικονομικών

Αξιότιμε Κύριε Υπουργέ,

Είναι κοινή διαπίστωση ότι η αγορά των ακινήτων, η οποία διαχρονικά, απετέλεσε τροφοδότη της Εθνικής Οικονομίας, πνέει σήμερα τα λούσθια και αυτό όχι μόνο λόγω της δυσμενούς οικονομικής συγκυρίας, αλλά και λόγω της υπερφορολόγησής τους, καθώς και της επιβολής πολλαπλών αναιτιολόγητων επιβαρύνσεων.

Οι φόροι που επιβάλλονται στην ακίνητη περιουσία πρέπει να αποτελούν λογική επιβάρυνση αυτής της περιουσίας για τις υπηρεσίες και για την άνοδο της αξίας της που προκύπτει από την προσφορά των υπηρεσιών και υποδομών από το κράτος και όχι να χρησιμοποιούνται για άλλους λόγους, όπως, π.χ. για επίτευξη στόχων αναδιανομής του πλούτου ή για τη βίαιη, σταδιακή απαλλοτρίωση μέρους ή του συνόλου αυτής της περιουσίας των ιδιωτών από το κράτος.

Η άμεση εκλογίκευση της φορολογίας των ακινήτων στην Ελλάδα του 2014 είναι απολύτως αναγκαία για την ανάκαμψη των συναλλαγών

και στη συνέχεια των επενδύσεων στην αγορά ακινήτων, αυτή όμως δεν επιτυγχάνεται με την εκ νέου θέσπιση του φόρου υπεραξίας.

Να επισημανθεί ιδιαίτερα ότι την περίοδο από τις αρχές του έτους μέχρι σήμερα έχουν συνταχθεί ελάχιστα συμβόλαια αγοραπωλησίας ακινήτων, δημιουργώντας το απόλυτο αρνητικό ρεκόρ των τελευταίων δεκαετιών, καταδεικνύοντας ότι είναι εντελώς άκαιρη και απρόσφορη η εισαγωγή του συγκεκριμένου συστήματος φόρου .

### **Ειδικότερα και όσον αφορά στο Φ.Υ.**

Ο Φόρος Υπεραξίας, επιβάλλεται στη διαφορά της αξίας (κέρδος) που πραγματοποιείται κατά την πώληση ενός ακινήτου σε σχέση με την αξία αυτού κατά την απόκτησή του. Δηλαδή, επιβάλλεται στην «υπεραξία» που έχει δημιουργηθεί στο μεσοδιάστημα και καταβάλλεται από τον πωλητή. Βασική προϋπόθεση – δικαιολογητικός λόγος για την επιβολή του φόρου αυτού αποτελεί η παραδοχή ότι η αξία των ακινήτων αυξάνεται με ρυθμούς μεγαλύτερους από τον πληθωρισμό.

Ο φόρος υπεραξίας έχει επιβληθεί στη χώρα στο παρελθόν με τις ακόλουθες παραλλαγές:

1. Το έτος 1965 επιβλήθηκε στα αδόμητα οικοπέδα, παράλληλα με το φόρο μεταβίβασης ακινήτων και καταργήθηκε το 1967.
2. Το έτος 1991 επιβλήθηκε σε όλα τα ακίνητα, ως Φόρος Αυτομάτου Υπερτιμήματος, παράλληλα με το φόρο μεταβίβασης ακινήτων. Καταργήθηκε το 1995.
3. Το έτος 2006 επιβλήθηκε σε όλα τα ακίνητα με σταδιακή εφαρμογή σε βάθος χρόνου. Παράλληλα επιβλήθηκε το τέλος συναλλαγής ακινήτων (με συντελεστή 1%) σε αντικατάσταση του φόρου μεταβίβασης. Και οι δύο συστήματα φορολόγησης καταργήθηκαν το 2010.

Τα αποτελέσματα από την εφαρμογή, διαχρονικά, του φόρου αυτού είναι ιδιαίτερα αρνητικά τόσο ως προς τα δημοσιονομικά

αποτελέσματα, όσο και ως προς το διαχειριστικό - διοικητικό κόστος της φορολογίας αυτής.

Όπως έχει γίνει γνωστό, τα έσοδα από το Φ.Α.Υ. τα έτη 1991-1994 ανήλθαν κατά μέσο όρο σε ποσοστό μικρότερο του 10%, συγκριτικά με τα έσοδα από τη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων ενώ, κατά την εφαρμογή του (2006-2009), η απώλεια των εσόδων για το δημόσιο ξεπέρασε το ποσό των 150 εκ. ευρώ, τα οποία θα είχαν εισπραχθεί αν στις υποθέσεις αγοραπωλησίας που επιβλήθηκε είχε εισπραχθεί ο φόρος μεταβίβασης αντί του φόρου αυτού (Τ.Σ.).

Επισημαίνεται ότι στην πράξη ο φόρος αυτός επιβάρυνε κατά κανόνα τον αγοραστή και όχι τον πωλητή.

Θεωρητικά ο Φόρος υπεραξίας είναι δικαιότερος φόρος έναντι του Φ.Μ.Α., υπό την προϋπόθεση ότι είναι εφικτός ο προσδιορισμός της πραγματικής αξίας του ακινήτου τόσο κατά την κτήση του όσο και κατά την πώλησή του. Όμως, σε όλες τις περιπτώσεις που επιχειρήθηκε η εφαρμογή του, ο προσδιορισμός αυτός αποδείχθηκε ότι ήταν εξαιρετικά δυσχερής έως αδύνατος.

Άμεσο αποτέλεσμα των ανωτέρω είναι ότι κατά την εφαρμογή της εν λόγω φορολογίας ποτέ δεν επιτεύχθηκε ο σκοπός για τον οποίο θεσπίστηκε, δηλαδή η φορολόγηση της «υπεραξίας-ωφέλειας» που έχει δημιουργηθεί στο διάστημα μεταξύ κτήσης και πώλησης του ακινήτου.

**Ο ν.4172/2013, που ισχύει από την 1-1-2014, ήρθε να επιβάλλει εκ νέου τη φορολογία υπεραξίας, ως μορφή φόρου εισοδήματος, στη χειρότερη από οικονομική άποψη, συγκυρία.**

Το Δημόσιο θα μπορούσε να προσδοκά κάποια έσοδα (όχι ιδιαίτερα σημαντικά) από την τυχόν εφαρμογή του φόρου υπεραξίας, αν υπήρχαν αυξητικές τάσεις στην αγορά των ακινήτων, όπως τις προηγούμενες δεκαετίες. Όμως, μετά το 2006 οι τιμές των ακινήτων γενικά έχουν σταθεροποιηθεί, ενώ από το 2008 εμφανίζουν πτωτική τάση.

Ποιά μπορεί να είναι η σκοπιμότητα επιβολής φόρου υπεραξίας εισοδήματος από την μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας, στην παρούσα οικονομική συγκυρία, κατά την οποία οι τιμές των ακινήτων βρίσκονται σε κατάρρευση και μόνο υπεραξία δεν αποδίδει η πώλησή τους ; ; ;

Ποιά μπορεί να είναι η σκοπιμότητα εισαγωγής της ανωτέρω φορολογίας, σήμερα που οι τιμές πώλησης είναι κατά πολύ χαμηλότερες των τιμών απόκτησης ; ; ;

Επιπλέον τα στοιχεία της ΕΛ.ΣΤΑΤ. δείχνουν ότι μια αυτόματη σύγκριση των «ιστορικών» τιμών με τις τρέχουσες στα συμβόλαια είναι ανεπίτρεπτη ή και αδύνατη αν τα ποσά του παρελθόντος δεν αναχθούν σε ευρώ της εποχής μας. Δεν υπάρχει άλλωστε μεγαλύτερο ιστορικό λάθος από το να κρίνει κανείς το παρελθόν με όρους του σήμερα. Η χώρα μας έχει αλλάξει νόμισμα τα τελευταία χρόνια και επιπλέον, λόγω του υψηλού πληθωρισμού στο παρελθόν, κατά τα τελευταία 50 χρόνια το κόστος (εκφρασμένο στη νομισματική αξία της κάθε εποχής) ήταν σχεδόν πάντα πολύ υψηλότερο από αυτό που αντιλαμβάνεται κανείς σήμερα. Λαμβάνοντας λοιπόν υπόψη τον πληθωρισμό, η ΕΛ.ΣΤΑΤ. καταγράφει στοιχεία για την εξέλιξη της αξίας της νομισματικής μονάδας της Ελλάδος από το 1959 μέχρι σήμερα. Με βάση αυτά, ένα κινητό, ή ακίνητο στοιχείο που αποκτήθηκε στο παρελθόν κόστισε στον κάτοχό του πολύ περισσότερο απ' όσο δείχνει μια απλή και πρόχειρη σύγκριση των ποσών άλλης εποχής με τη σημερινή αξία του χρήματος.

Για τους παραπάνω λόγους, που ενδεικτικά αναφέρθηκαν, φρονούμε ότι πρέπει να ανασταλεί η ισχύς των διατάξεων του άρθρου 41 του Ν. 4172/2013, ώστε να εκπονηθεί μελέτη σκοπιμότητας επιβολής φόρου υπεραξίας και σε περίπτωση καταφατικής απάντησης να προταθεί δίκαιο, βιώσιμο, εφαρμόσιμο και λειτουργικό σύστημα φόρου.

Το προτεινόμενο σχέδιο νόμου, το οποίο μας τέθηκε υπόψη κατά την χθεσινή μας συνάντηση δεν ανταποκρίνεται ούτε κατ' ελάχιστον στις παραπάνω αναφερόμενες προϋποθέσεις και δεν έλαβε υπόψη τις επανειλημμένες επισημάνσεις μας.

Αντίθετα δημιουργεί μεγαλύτερη εμπλοκή στις συναλλαγές και καθίσταται παντελώς ανεφάρμοστο.

**Αναλυτικά :**

**A)** Καταστρατηγούνται οι διατάξεις του ουσιαστικού δικαίου περί κτήσης της κυριότητας και χρόνου κτήσης αυτής, εμπλέκονται διατάξεις περί τακτοποιήσεως αυθαιρέτων κατασκευών (πολεοδομικές διατάξεις) με διατάξεις εμπραγμάτου δικαίου, παρότι ο διαχωρισμός αυτών επιβάλλεται από τις κείμενες διατάξεις.

**B)** Η χρησικτησία αντιμετωπίζεται ως παράγωγος τρόπος κτήσεως της κυριότητας, ενώ κατά τον αστικό κώδικα είναι πρωτότυπος τρόπος κτήσης της κυριότητας

**Γ)** Περιλαμβάνει δυσνόητες και αντιφατικές διατάξεις, οι οποίες είναι αδύνατον να εφαρμοστούν.

**Δ)** **Επί της διαδικασίας υποβολής της δήλωσης, προσδιορισμού και βεβαίωσης του φόρου (παρ.10) έχουμε να παρατηρήσουμε τα εξής.**

- 1)** Επειδή η «ωφέλεια» που προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης ενός ακινήτου και της τιμής πώλησης του (υπεραξία), θεωρείται «εισόδημα», επί του οποίου επιβάλλεται ο σχετικός φόρος, οι υπάλληλοι της διοίκησης οδηγήθηκαν στο να επιλέξουν ως διαδικασία υποβολής δήλωσης και βεβαίωσης του φόρου υπεραξίας, την απλουστευμένη και «αυτόματη» (κατά τη διάταξη του άρθρου 31 ν.4174/213) διαδικασία υποβολής των δηλώσεων. Εξομοίωσαν δηλαδή τη δήλωση φόρου υπεραξίας με τις δηλώσεις Φ.Π.Α και Φ.Μ.Υ, οι οποίες συμπληρώνονται με την αναγραφή ενός ποσού και ενός συντελεστή, παρά το ότι η δήλωση αυτή ουδεμία ομοιότητα έχει με τις δηλώσεις Φ.Π.Α και Φ.Μ.Υ. Το γεγονός ότι η διοίκηση, δια των αρμοδίων οργάνων και υπαλλήλων της, εδώ και δύο μήνες αγωνίζεται να εξεύρει

ασφαλή και δίκαιο για τους πολίτες, τρόπο υπολογισμού του φόρου, δεν αποτελεί παρά **άμεση και σαφή αναγνώριση του μεγέθους του προβλήματος, ακριβώς λόγω της ιδιαιτερότητας της δήλωσης φόρου υπεραξίας και του ανεξάντλητου της περιπτώσιολογίας.**

Δεν είναι, επομένως, κατανοητό, το γεγονός ότι η ίδια διοίκηση έρχεται να προτείνει (παρ. 10) όπως «η διαδικασία προσδιορισμού του φόρου γίνεται «αυτόματα» με την υποβολή της δήλωσης από τον πωλητή, κατά τις διατάξεις του άρθρου 31 ν.4174/2013».

**2) Η εξουσία επαλήθευσης, ελέγχου κ.λπ. καθώς και επιβεβαίωσης του υπολογισμού του φόρου, ανήκει στη φορολογική διοίκηση (παρ. 1, άρθρου 23 ν.4174/2013) και βρίσκεται πέραν και έξω των καθηκόντων του συμβολαιογράφου.**

Για το λόγο αυτό δεν μπορεί να τύχει εφαρμογής η προτεινόμενη ρύθμιση «ο συμβολαιογράφος **ελέγχει και βεβαιώνει** την ορθότητα του υπολογισμού και των στοιχείων της δήλωσης, ως προς τις ημερομηνίες και τα τιμήματα απόκτησης και πώλησης, το είδος των εμπράγματου δικαιώματος και τα μεγέθη του ΔTK, την οποία και προσυπογράφει».

Επαναλαμβάνουμε, ως εκ τούτου, την ήδη εκφρασμένη άποψη, ότι η δήλωση φόρου υπεραξίας είναι δήλωση που έχει κοινά στοιχεία με τη δήλωση Φ.Μ.Α. και τις λοιπές δηλώσεις, που υποβάλλονται στα τμήματα κεφαλαίου των Δ.Ο.Υ., και υπάγεται **στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 32 του ν.4174/2013. Επομένως της παρακράτησης και της καταβολής του φόρου θα πρέπει να προηγηθεί πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου.**

**3) Πρόταση:** Επαναλαμβάνουμε, ως εκ τούτου, την ήδη εκφρασμένη άποψη ότι μέχρι την καθιέρωση ηλεκτρονικού συστήματος διαχείρισης του φόρου, η δήλωση φόρου υπεραξίας είναι δήλωση που έχει κοινά στοιχεία με τη δήλωση Φ.Μ.Α. και τις λοιπές δηλώσεις, που υποβάλλονται στα τμήματα κεφαλαίου των Δ.Ο.Υ., και υπάγεται **στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 32 του ν.4174/2013. Επομένως της παρακράτησης και της καταβολής του φόρου θα πρέπει να προηγηθεί**



πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου, ταυτόχρονα με την υποβολή της σχετικής δήλωσης Φ.Μ.Α. **στο τμήμα του κεφαλαίου, όπου και θα προσδιορίζεται και θα βεβαιώνεται ο φόρος και ο συμβολαιογράφος θα εξακολουθεί να είναι υπόχρεος για την απόδοση του.**

#### **Ε. Σχετικά με τον προτεινόμενο τρόπο υπολογισμού του φόρου**

Σύμφωνα το προτεινόμενο σύστημα φόρου , ως *υπεραξία* νοείται η διαφορά μεταξύ της *αξίας* της ακίνητης περιουσίας κατά τη χρονική στιγμή της μεταβίβασης και της αντίστοιχης *αξίας*, κατά τη χρονική στιγμή της κτήσης. Δηλαδή : Υπεραξία = Αξία πώλησης - αξία κτήσης.

Για να υπολογισθεί η *αξία* κτήσης, εισάγεται ο όρος «ονομαστική αξία κτήσης», η οποία και προσδιορίζεται σύμφωνα με την δεύτερη μέθοδο .

Η *αξία* κτήσης προκύπτει εντέλει **από το κλάσμα** που έχει ως αριθμητή το γινόμενο της ονομαστικής *αξίας* της κτήσης X το μέσο ΔTK (δείκτη τιμών καταναλωτή) του προηγούμενου έτους της πώλησης και ως παρονομαστή το μέσο ΔTK του έτους κτήσης.

Αυτός ο τρόπος υπολογισμού όμως θα εφαρμόζεται μόνο στις περιπτώσεις που η, λεγόμενη, «ονομαστική αξία κτήσης» μπορεί να προσδιορισθεί, σύμφωνα με την δεύτερη μέθοδο .

Σε όλες τις υπόλοιπες περιπτώσεις, στην περιπτώσεις δηλαδή που-εξαιτίας των αδυναμιών του συστήματος και για λόγους ανεξάρτητους από τη θέληση του πολίτη - η «ονομαστική αξία κτήσης» δεν μπορεί να προσδιορισθεί, η *αξία* κτήσης ΘΕΩΡΕΙΤΑΙ ΑΓΝΩΣΤΗ και υπολογίζεται ΠΛΑΣΜΑΤΙΚΑ.

Εάν ακολουθηθεί ο συγκεκριμένος τρόπος υπολογισμού, οι πολίτες-πωλητές χωρίζονται, στην πράξη, σε δύο κατηγορίες:

Σε αυτούς που θα φορολογούνται επί πραγματικά κτηθέντος εισοδήματος (υπεραξίας) και σ' αυτούς που ΑΠΛΑ ΘΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΝΤΑΙ, χωρίς να ενδιαφέρει αν πράγματι έχουν αποκτήσει το συγκεκριμένο εισόδημα, που θα εξάγει ο τύπος του υπολογισμού.

Προκειμένου να γίνει κατανοητό το άτοπο και άδικο της προωθούμενης διάταξης αναφέρουμε το εξής παράδειγμα:

Πωλείται σήμερα ακίνητο με τίμημα 80.000 ευρώ και θα υπολογίσουμε το φόρο υπεραξίας με βάση το προτεινόμενο νομοσχέδιο και τους δύο τρόπους καθορισμού της τιμής κτήσης. **Χρόνος κτήσης 1991.**

**Α' Περίπτωση.**

**Τίτλος κτήσης αγοραπωλησία** με τίμημα 19.000.000 δραχμές, δηλαδή 55.759 ευρώ.

Υπολογισμός φόρου, σύμφωνα με βάση την πρότασή σας: **Αξία κτήσης=55.759X108,813** (είναι ο μέσος ΔΚΤ του προηγούμενου της πώλησης έτους) / 37,280 (είναι ο μέσος ΔΚΤ του έτους κτήσης)= 162.760.  
Αρα 80.000-162.760= -82.760 (Αρνητική υπεραξία.)

**Β' Περίπτωση (εφαρμογή της άγνωστης τιμής κτήσης).**

**Τίτλος κτήσης κληρονομιάς:** Για την εξεύρεση της ονομαστικής αξίας κτήσης του ακινήτου, θα αναζητηθεί η φορολογητέα αξία του. Δεδομένου ότι δεν τηρούνται στις Δ.Ο.Τ. αρχεία για το έτος 1991 η αξία κτήσης, σύμφωνα με την πρόταση, θεωρείται άγνωστη και θα υπολογιστεί πλασματικά.

Δηλαδή: **Αξία κτήσης = 80.000 X 37,280** (είναι ο μέσος ΔΚΤ του έτους κτήσης) / 108,813 (είναι ο μέσος ΔΚΤ του προηγούμενου της πώλησης έτους) = **27.408.**

Οπότε υπεραξία 80.000 - 27408 = 52.592.

**Φόρος υπεραξίας 52.592 X 15% = 7.888,80,**

**ή εάν υπάρχει αφαίρεση ποσού 25.000,**

**52.592-25.000 = 27.592 X 15% = 4.138,80**

Η καταστροφή των αρχείων των Οικονομικών Υπηρεσιών, μετά πάροδο περισσότερων από είκοσι έτη, είναι επιλογή της πολιτείας και πάντως δεν ευθύνεται γι' αυτή ο πολίτης. Καλείται, όμως, στην προκειμένη περίπτωση εκείνος να «πληρώσει» το τίμημα της επιλογής αυτής, υπό τη μορφή φόρου υπεραξίας !!.

Για τους παραπάνω λόγους, θεωρούμε ότι η συνετότερη λύση στην παρούσα φάση είναι η **αναστολή ισχύος της συγκεκριμένης διάταξης**, και η εκπόνηση νόμου, ο οποίος λαμβάνοντας υπόψη όλες τις παραμέτρους και τις οικονομικές συνθήκες της παρούσας συγκυρίας, θα κατανέμει με δικαιοσύνη και ισότιμα μεταξύ των πολιτών, το φορολογικό αυτό βάρος.

Εάν παρά ταύτα επιλεγεί από Εσάς η άμεση εφαρμογή, προτείνουμε, όπως, στο πεδίο εφαρμογής της διάταξης του άρθρου 41, εμπίπτουν μόνο τα ακίνητα, τα οποία αποκτήθηκαν από την 1/1/2002 και εντεύθεν, δηλαδή από την ημερομηνία εισαγωγής του ευρώ.

**Λαμβάνοντας ως αφετηρία το χρονικό αυτό σημείο αφενός μεν εξαλείφονται κατά το δυνατό οι πληθωριστικές πιέσεις που δέχθηκαν τα οικονομικά μεγέθη, λόγω της νομισματικής αλλαγής, αφετέρου βρισκόμαστε πολύ κοντά στο να έχουμε την πλειοψηφία των περιοχών της Ελλάδας σε σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, έτσι ώστε ο υπολογισμός της αξίας κτήσης να καθίσταται ευχερέστερος.**

**ΣΤ. Σχετικά με τα επιμέρους θέματα, που ανακύπτουν στην πράξη σχετικά με τον φόρο υπεραξίας έχουμε να παρατηρήσουμε τα εξής:** Οι παρατηρήσεις μας σχετικά με την αναρίθμητη περιπτώσιολογία, που ανακύπτει στην πράξη από την εφαρμογή των διατάξεων για τον φόρο υπεραξίας, όπως Σας εκτέθηκε με το με αριθμό πρωτ. 24/22-1-2014 έγγραφό μας, δεν απαντώνται με τις υπό διαμόρφωση νέες διατάξεις, οι οποίες μας τέθηκαν υπόψη.

Κατόπιν των ανωτέρω και προκειμένου να μην βρεθούμε εμείς οι συμβολαιογράφοι, οι Υπηρεσίες του Υπουργείου Σας και οι συναλλασσόμενοι πολίτες για μια ακόμη φορά σε αδιέξοδο και προκειμένου επιτέλους να αρχίσουν να πραγματοποιούνται οι συναλλαγές στην χώρα, οι οποίες έχουν παγώσει εδώ και 2 μήνες, **συνοψίζοντας, προτείνουμε τα ακόλουθα:**

1) Να ανασταλεί η ισχύς των διατάξεων του άρθρου 41 του Ν. 4172/2013, για ικανό χρονικό διάστημα, εντός του οποίου να μπορέσουν οι Υπηρεσίες του Υπουργείου Σας, με την δική μας συνεισφορά, να προτείνουν για νομοθέτηση διατάξεις, σχετικά με τον φόρο υπεραξίας από μεταβίβαση ακινήτων, δίκαιες, βιώσιμες, εφαρμόσιμες και λειτουργικές.

2) Λόγω της πληθώρας των περιπτώσεων, που χρήζουν ιδιαίτερης αντιμετώπισης, η διαδικασία υποβολής της δήλωσης ελέγχου, προσδιορισμού και βεβαίωσης του φόρου υπεραξίας να γίνεται από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Ο συμβολαιογράφος θα εξακολουθεί να είναι υπόχρεος για την απόδοση του φόρου.

3) Να ορισθεί χρονικό σημείο εκκίνησης της εφαρμογής των διατάξεων του Νόμου για κτήσεις μεταγενέστερες του έτους 2002, οπότε και στοιχεία υφίστανται στις Δ.Ο.Υ. για τον καθορισμό της τιμής κτήσης και στο ίδιο νόμισμα (ευρώ) είναι καθορισμένη η τιμή κτήσης του ακινήτου.

4) Να καταβληθεί προσπάθεια νομοθέτησης πλέγματος διατάξεων σύμφωνα με τις οποίες ο φόρος να είναι δίκαιος και κυρίως ανεξάρτητος του τρόπου κτήσης του ακινήτου και ανεξάρτητος από τυχαία γεγονότα.

5) Να καταβληθεί προσπάθεια με τις διατάξεις, που θα νομοθετηθούν, ο τυχόν φόρος υπεραξίας, που θα επιβάλλεται να είναι σε επίπεδα, που δεν θα δημιουργήσουν αντικίνητρα στην επιδιωκόμενη αναθέρμανση της νεκρής αγοράς ακινήτων.

Παραμένουμε στην διάθεσή σας για περαιτέρω συνεργασία μας με τις Υπηρεσίες του Υπουργείου σας για την επιτυχή εφαρμογή των κείμενων διατάξεων και την εξυπηρέτηση των συναλλαγών.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Κωνσταντίνος Βλαχάκης