



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

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
Πληροφορίες : Ευτυχία Καραστάθη

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αθήνα, 14 Νοεμβρίου 2019

Αριθμ. πρωτ. 495

ΠΡΟΣ

Όλους τους συμβολαιογράφους
της χώρας

ΘΕΜΑ: ΕΛΕΓΧΟΙ ΕΝΦΙΑ - ΧΡΗΣΗ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ ΕΝΦΙΑ - ΑΥΘΑΙΡΕΤΑ - ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ

Αγαπητοί συνάδελφοι

Με απόλυτη συνέπεια στη φιλοσοφία μας ότι τα όποια προβλήματα μικρά ή μεγάλα λύνονται κατόπιν διαλόγου με τους θεσμικούς παράγοντες και σε επίσημη βάση χωρίς μικροκομματικές ιδεοληψίες και πελατειακές λογικές, το Προεδρείο της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας (ΣΕΣΣΕ) σχεδίασε και υλοποίησε μία σειρά επαφών με την πολιτική ηγεσία του Υπουργείου Οικονομικών και του Υπουργείου Ενέργειας και Περιβάλλοντος, καθώς και των υπηρεσιακών παραγόντων των δύο υπουργείων. Οι συναντήσεις, όπως άλλωστε σας είχαμε ενημερώσει και κατά τη διάρκεια της εξέλιξης τους, πραγματοποιούνταν πάντα επίσημα-θεσμικά, κατόπιν αιτήματος του Προεδρείου της ΣΕΣΣΕ και με τη συμμετοχή των θεσμικών παραγόντων, ώστε τα αποτελέσματα να αφορούν τον κλάδο στο σύνολο του.

Σε πρώτη φάση και εν όψει του φορολογικού νομοσχεδίου, ολοκληρώθηκαν οι επαφές με τον αρμόδιο Υφυπουργό Οικονομικών κ. Απόστολο Βεσυρόπουλο, τον Διοικητή ΑΑΔΕ κ. Γεώργιο Πιτσιλή και την Προϊσταμένη του Τμήματος Κεφαλαίου κ. Μαρία Μενούνου, με ουσιαστικά αποτελέσματα για τη θωράκιση του κλάδου αλλά και τη διευκόλυνση του έργου μας.

Τα προβλήματα που αντιμετωπίζει ο Συμβολαιογράφος ως προς την εφαρμογή της φορολογικής νομοθεσίας για τον ΕΝΦΙΑ είναι η πολυπλοκότητα της νομοθεσίας, η έλλειψη ορθής και έγκαιρης πληροφόρησης από τις αρμόδιες υπηρεσίες και η μη ύπαρξη επαρκούς κωδικοποίησης. Τα ζητήματα αυτά δυσχεραίνουν και δημιουργούν τεράστια προβλήματα τόσο στην άσκηση της συμβολαιογραφίας, όσο και στη σχέση μας με τους συναλλασσόμενους, ενώ παράλληλα δημιουργεί σε ορισμένες περιπτώσεις και συνθήκες αθέμιτου ανταγωνισμού μεταξύ των συναδέλφων.

Κατόπιν λοιπόν των συναντήσεων της ΣΕΣΣΣΕ και των θεσμικών εκπροσώπων του Υπουργείου και της ΑΑΔΕ, αναμένεται η έκδοση σχετικής απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ σύμφωνα με την οποία θα προσδιοριστεί η έννοια της φορολογικής ταυτότητας του ακινήτου, σχετιζόμενη με την απώλεια εσόδων για το Ελληνικό Δημόσιο.

Επίσης στο νέο φορολογικό νομοσχέδιο, που θα ισχύσει από τον Ιανουάριο του 2020, θα προβλέπεται η έννοια της υποτροπής σχετικά με τους ελέγχους ΕΝΦΙΑ, που γίνονται στους Συμβολαιογράφους και συγκεκριμένα υπότροπος θα είναι ο Συμβολαιογράφος μόνο στην περίπτωση που θα υπάρχει σφάλμα στην εφαρμογή της νομοθεσίας ΕΝΦΙΑ για το ίδιο ακίνητο σε μελλοντικά συμβόλαια. Έτσι η έννοια της υποτροπής σε καμία περίπτωση δεν θα αφορά ελέγχους του ιδίου έτους αλλά μελλοντικούς ελέγχους και για το ίδιο μόνο ακίνητο. Ο έλεγχος θα αφορά κάθε πράξη και όχι κάθε πιστοποιητικό, όπως γίνεται σήμερα, και αναμένεται μεγάλη μείωση του εφάπαξ καταβαλλόμενου προστίμου.

Γενικότερα για το φορολογικό πλαίσιο του ΕΝΦΙΑ και για την εφαρμογή του από τους Συμβολαιογράφους: α) αναμένεται η κατάργηση της υποβολής υπεύθυνης δήλωσης από τον πωλητή στην αρμόδια ΔΟΥ για τα ακίνητα που η κτήση τους έχει πραγματοποιηθεί εντός του έτους της μεταβίβασης τους, β) αναμένεται η ηλεκτρονική έκδοση των πιστοποιητικών ΕΝΦΙΑ, ακόμα και στην περίπτωση οφειλής ΕΝΦΙΑ για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο με την ενσωμάτωση της τυχόν οφειλής ΕΝΦΙΑ στην συνολική οφειλή που αναγράφεται στην φορολογική ενημερότητα, την οποία χρησιμοποιεί ο Συμβολαιογράφος στην μεταβίβαση του ακινήτου, ήτοι καταργείται η έκδοση χειρόγραφου ΕΝΦΙΑ στην περίπτωση του οφειλέτη, γ) έχει ζητηθεί και στην σύνταξη αποδοχής κληρονομίας η ηλεκτρονική έκδοση πιστοποιητικών ΕΝΦΙΑ με τη δημιουργία ηλεκτρονικής υποδομής στη βάση δεδομένων του Υπουργείου Οικονομικών, εξέλιξη η οποία με την εφαρμογή της θα μειώσει σημαντικά τη συναλλαγή στο αρμόδιο τμήμα των Δ.Ο.Υ., δ) έχουμε αιτηθεί και αναμένεται η κωδικοποίηση στο μέτρο του δυνατού, αλλά οπωσδήποτε άμεσα, της φορολογίας ΕΝΦΙΑ και της εφαρμογής της από εμάς τους Συμβολαιογράφους.

Ένα άλλο πολύ κρίσιμο ζήτημα, που επίσης δυσκόλεψε εξαιρετικά το έργο μας και δημιουργούσε προβλήματα και στην ορθή εφαρμογή του νόμου, είναι οι διαφοροποιημένες και σε ορισμένες περιπτώσεις συγκρουόμενες προφορικές απαντήσεις για τη φορολογία ΕΝΦΙΑ από το αρμόδιο Υπουργείο. Ως εκ τούτου συμφωνήθηκε με την αρμόδια Διεύθυνση του Υπουργείου, να οριστεί συγκεκριμένο υπηρεσιακό στέλεχος του Υπουργείου, το οποίο θα παρέχει αρμοδίως τις απαντήσεις στα επίσημα ερωτήματα των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων και της ΣΕΣΣΣΕ και ως εκ τούτου, θα τυγχάνουν ενιαίας εφαρμογής από τη Διοίκηση. Για τη διεκπεραίωση των ερωτημάτων ΕΝΦΙΑ που συγκεντρώνουν οι Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι και η ΣΕΣΣΣΕ, οι εκπρόσωποι μας θα έχουν τακτική επαφή με το αρμόδιο Τμήμα.

Η κινητοποίηση μας όμως δεν περιορίστηκε μόνο στα παραπάνω θέματα, αλλά όπως πάντα επεκταθήκαμε και σε όλα τα ζητήματα που αφορούν τον κλά-

δο και κάθε φορά επιζητούν επίλυση ανάλογα με τις νέες συνθήκες και τα δεδομένα, όπως αυτά διαμορφώνονται στην αγορά.

Κατόπιν λοιπόν συνάντησης μας και με τον Γενικό Γραμματέα του ΥΠΕΝ, αρμόδιο για θέματα αυθαιρέτων κ. Ευθύμιο Μπακογιάννη, έχει προταθεί και αναμένεται νομοθετική ρύθμιση του άρθρ. 98 του Ν. 4495/2017, σύμφωνα με την οποία θα καθίσταται δυνατή η μονομερής τροποποίηση σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, όταν η αυθαιρέσια υφίσταται διαζευκτικά είτε από την κατασκευή της οικοδομής είτε όταν η αυθαιρέσια βρίσκεται σε όλους τους ορόφους και όχι με την ύπαρξη αθροιστικά και των δύο προϋποθέσεων. Η ίδια δυνατότητα, δηλ. η μονομερής τροποποίηση σύστασης οριζοντίου ιδιοκτησίας, να δίδεται και στα υπόγεια και στα δώματα, εφόσον η αυθαιρέσια υφίσταται από την κατασκευή της οικοδομής.

Αποφασίστηκε επίσης, σε συνεργασία με το ΤΕΕ, η δημιουργία ομάδας εργασίας αποτελούμενη από εκπροσώπους της ομάδας της πλατφόρμας του ΤΕΕ και της Ελληνικής Συμβολαιογραφίας για την υποβολή προτάσεων σχετικών με τα αυθαίρετα, καθώς και των προβλημάτων που αντιμετωπίζουν οι συμβολαιογράφοι και οι μηχανικοί στις τακτοποιήσεις και την έκδοση βεβαιώσεων για τη μεταβίβαση ακινήτων.

Οι παρεμβάσεις αποτελούν αποτέλεσμα μίας οργανωμένης και μεθοδικής δουλειάς, που έχει γνώμονα πάντα την εκπροσώπηση όλων των μελών του κλάδου μας και την όσο το δυνατόν πιο αποτελεσματική και έγκαιρη διεκπεραίωση όλων των ζητημάτων που μας απασχολούν, όπως εμφανίζονται στην καθημερινή συμβολαιογραφική πρακτική.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος
Γεώργιος Ρούσκας