



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΑΘΗΝΑ

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αθήνα, 23 Ιανουαρίου 2020

Αριθμ. Πρωτ. 36

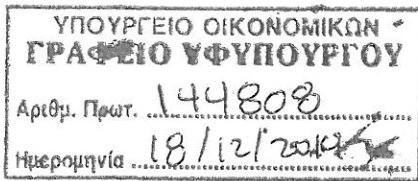
Προς
Όλους τους Συμβολαιογράφους
της χώρας

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78-Αθήνα
Τηλέφωνα : 210 330 7450,-60,-70,-80,-90
FAX : 210 384 8335
E-mail : notaries@notariat.gr

Κυρίες και Κύριοι συνάδελφοι,

Εν αναμονή της απάντησης επί της σχετικής επιστολής της Συντονιστικής που κατατέθηκε ενώπιον του κ. Υφυπουργού Οικονομικών, που συνημμένα σας αποστέλλεται με την παρούσα, με θέμα τον προσδιορισμό της παλαιότητας των κτισμάτων ακινήτου για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας μετά την τακτοποίησή τους με τους νόμους 4014/2011, 4178/2013 και 4495/2017, σας αποστέλλουμε συνημμένα προς γνώση σας, την επιστολή που κατατέθηκε ενώπιον του Γ.Γ. Οικονομικής Πολιτικής, με θέμα τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας κτισμάτων χωρίς άδεια οικοδομής κείμενων επί γεωτεμαχίων είτε εντός είτε εκτός σχεδίου ή οικισμού για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας ακινήτων που μεταβιβάζονται ή αποκτώνται με οποιαδήποτε αιτία.

Με τιμή
Ο Πρόεδρος
Γεώργιος Ρούσκας



ΚΡΑΤΙΑ
ΣΥΝΗΣ
ΤΡΟΠΗ
ΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Αθήνα, 17 Δεκεμβρίου 2019

Αριθμ. Πρωτ. 539

Ιαχ.Δ/νση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78-Αθήνα
Τηλέφωνα : 210 330 7450,-60,-70,-80,-90
FAX : 210 384 8335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες : Θεόδωρος Χαλκίδης

Προς

τον Υφυπουργό Οικονομικών
κ. Απόστολο Βεσυρόπουλο

Κοινοποίηση:

- τον κ. Γεώργιο Πιτσιλή
Διοικητή Α.Α.Δ.Ε.
- την κα Μαρία Μενούνου
Διευθύντρια Τμήματος
Κεφαλαίου
- Τμήμα Αντικειμενικού
Προσδιορισμού

Θέμα: «Ο προσδιορισμός παλαιότητας των κτισμάτων ακίνητου για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας μετά την τακτοποίησή τους με τους Ν.4014/2011, Ν.4178/2013 & Ν.4495/2017»

Αξιότιμε Κύριε Υπουργέ,

Κατά την εφαρμογή του Ν.4495/2017 έχει ανακύψει ζήτημα με τον υπολογισμό από τις αρμόδιες φορολογικές Αρχές της παλαιότητας κτισμάτων ακινήτων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου αυτού που επηρεάζει τον προσδιορισμό της φορολογικής αξίας τους καθώς και τον προσδιορισμό του ΕΝΦΙΑ επί αυτών.

Έχει παρατηρηθεί ότι οι αρμόδιες φορολογικές Αρχές δεν υπολογίζουν με τρόπο ενιαίο την παλαιότητα κτισμάτων ακινήτων που έχουν υπαχθεί στο Ν.4495/2017 ή σε παλαιότερους νόμους περί τακτοποιήσεων Ν.4014/2011 και Ν.4178/2013. Σε κάποιες των περιπτώσεων οι φορολογικές Αρχές υπολογίζουν την παλαιότητα λαμβάνοντας υπόψη την ημερομηνία υπαγωγής στον εκάστοτε νόμο περί τακτοποιήσεων. Άλλες υπολογίζουν

την παλαιότητα λαμβάνοντας υπόψη την περαιωμένη υπαγωγή στο Ν.4495/2017, ενώ άλλες υπολογίζουν την παλαιότητα λαμβάνοντας υπόψη την 28.07.2011 που είναι η καταληκτική ημερομηνία του χρόνου της αλλαγής χρήσης ή ανέγερσης της αυθαίρετης κατασκευής για την υπαγωγή της στους νόμους περί τακτοποιήσεων.

Ο Ν.4495/2017 αλλά και οι προηγούμενοι ανέθεσαν ρητώς μέσω ενός πλέγματος διατάξεων την αποκλειστική και πολλαπλή αρμοδιότητα στους Μηχανικούς για τον έλεγχο των κτισμάτων, τον εντοπισμό του είδους της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης ή αυθαίρετης κατασκευής και τον προσδιορισμό του χρόνου της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης ή κατασκευής. Καμία δικαιοπραξία εν ζωή, περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, που συντάσσεται και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί και είναι άκυρη εάν δεν επισυνάπτεται η σχετική βεβαίωση του μηχανικού. Η βεβαίωση του μηχανικού απαιτείται και για την μεταγραφή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης επί αναγνωριστικής αγωγής της κυριότητας του ακινήτου και για τη μεταγραφή των πρακτικών δικαστικού ή εξωδικαστικού συμβιβασμού με τα οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα επί του ακινήτου.

Ο Μηχανικός για την απόδειξη του χρόνου της αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης προκειμένου να προβεί στην έκδοση της σχετικής βεβαίωσης λαμβάνει υπ' όψη του σχετική αεροφωτογραφία. Αν δεν προκύπτει με βεβαιότητα ο χρόνος εκτέλεσης της αυθαίρετης κατασκευής ή της εγκατάστασης της αυθαίρετης χρήσης από την αεροφωτογραφία, για την απόδειξη του χρόνου κατασκευής, λαμβάνει ο Μηχανικός υπόψη του έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, ή τον τρόπο κατασκευής και σύνδεσης με τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου. Ο δε χρόνος πραγματοποίησης της αλλαγής χρήσης από βοηθητική σε κύρια χωρίς οικοδομική άδεια αποδεικνύεται με έγγραφο φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής, άλλως λαμβάνεται ο χρόνος θεώρησης της αδείας για την ηλεκτροδότηση του ακινήτου. Σε περίπτωση μη υποβολής εγγράφου της φορολογικής ή άλλης δημόσιας αρχής λαμβάνεται ως χρόνος αλλαγής χρήσης η 1.1.2004. Τα κατά περίπτωση αποδεικτικά έγγραφα υποβάλλονται στο πληροφοριακό σύστημα και μνημονεύονται στην τεχνική έκθεση Μηχανικού.

Η παλαιότητα της αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης που βεβαιώνεται στην σχετική βεβαίωση του Μηχανικού λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Συνεπώς, η Ελληνική Πολιτεία ανέθεσε την αρμοδιότητα στους Μηχανικούς να προσδιορίζει την παλαιότητα αυθαίρετης κατασκευής ή αλλαγής χρήσης προκειμένου να κρίνει αν επιτρέπεται να υπαχθεί στις διατάξεις των νόμων περί τακτοποιήσεων και να προβεί στις σχετικές ενέργειες υπαγωγής. Το δε Ελληνικό Δημόσιο εισπράττει έσοδα από το επιβαλλόμενο ενιαίο ειδικό πρόστιμο που υπολογίζεται μεταξύ άλλων και με βάση την παλαιότητα που βεβαιώνει ο Μηχανικός.

Συνεπώς, είναι ανακόλουθο και αγγίζει τα όρια της παραβίασης των αρχών του ενιαίου της διοικήσεως και της χρηστής διοίκησης από τη μία πλευρά η Ελληνική Πολιτεία να αποδέχεται την παλαιότητα που βεβαιώνει ο Μηχανικός για την υπαγωγή στην τακτοποίηση, την εγκυρότητα των δικαιοπραξιών επί ακινήτων ακόμα και για την μεταγραφή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης επί αναγνωριστικής αγωγής της κυριότητας του ακινήτου και για τη μεταγραφή των πρακτικών δικαστικού ή εξωδικαστικού συμβιβασμού με τα οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα επί του ακινήτου καθώς και την είσπραξη του σχετικού προστίμου και από την άλλη πλευρά πάλι η Ελληνική Πολιτεία, με την ιδιότητα της φορολογικής Αρχής, να άμφισβητεί την παλαιότητα που βεβαιώνει ο Μηχανικός, υπολογίζοντας διαφορετικά την παλαιότητα.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την παρ.4 του άρ.105 Ν.4495/2017, για τις αυθαίρετες κατασκευές και αλλαγές χρήσης πριν από τις 28.7.2011, που εξαιρούνται από την επιβολή κυρώσεων σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος ή εξαιρέθηκαν από την επιβολή κυρώσεων σύμφωνα με τις διατάξεις των νόμων 3843/2010 (Α 62), 4014/2011 (Α 209) και 4178/2013 (Α 174), δεν οφείλονται αναδρομικά ασφαλιστικές εισφορές (ΕΦΚΑ κ.λπ.) και οποιοσδήποτε φόρος, καθώς και οποιασδήποτε μορφής πρόστιμα και τέλη, όπως το τέλος ακίνητης περιουσίας, καθαριότητας, φωτισμού και άλλα ανταποδοτικά τέλη. Φόροι, τέλη και πρόστιμα που καταβλήθηκαν δεν αναζητούνται. Η αλλαγή χρήσης δεν λαμβάνεται υπόψη για τον υπολογισμό του τέλους του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (Α 62), καθώς και των τελών του ν. 25/1975 (Α 74) και του άρθρου 25 του ν. 1828/1989 (Α 2) και δεν επιβάλλονται αναδρομικά διαφορές που προκύπτουν ως προς το ύψος

των τελών ούτε και σχετικές προσαυξήσεις οι οποίες προέρχονται από την αλλαγή χρήσης.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω θεωρούμε ότι οι αρμόδιες φορολογικές Αρχές θα πρέπει να υπολογίζουν την παλαιότητα των κτισμάτων ακινήτων για τον προσδιορισμό της φορολογικής αξίας τους καθώς και τον προσδιορισμό του ΕΝΦΙΑ επί αυτών λαμβάνοντας υπόψη την παλαιότητα που βεβαιώνεται στην σχετική βεβαίωση του Μηχανικού. Άλλως, και σε περίπτωση που η ανωτέρω άποψή μας δεν ήθελε γίνει αποδεκτή, η παλαιότητα θα πρέπει να υπολογίζεται με βάση την 28.07.2011, καταληκτική ημερομηνία ανεγέρσεως των προς τακτοποίηση αυθαιρέτων κατασκευών ή αλλαγής χρήσεως.

Είμαστε πεπεισμένοι ότι στα πλαίσια στις αρχές της χρηστής διοίκησης θα ανταποκριθείτε θετικά στο δίκαιο της πρότασής μας.





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ
ΑΘΗΝΑ

Αθήνα, 23 Ιανουαρίου 2020

Αριθμ. Πρωτ. 35

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78-Αθήνα
Τηλέφωνα : 210 330 7450,-60,-70,-80,-90
FAX : 210 384 8335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες : Θεόδωρος Χαλκίδης

Προς:
Γενικό Γραμματέα Οικονομικής
Πολιτικής – Υπουργείο Οικονομικών
κ. Χρήστο Τριαντόπουλο
Καρ. Σερβίας αρ.8 – 10562 Αθήνα
Τ. 210 3375905

Θέμα: «Ο προσδιορισμός της αντικειμενικής αξίας κτισμάτων χωρίς άδεια οικοδομής κείμενων επί γεωτεμαχίων είτε εντός είτε εκτός σχεδίου ή οικισμού για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας ακινήτων που μεταβιβάζονται ή αποκτώνται με οποιαδήποτε αιτία»

Αξιότιμε Κύριε Γενικέ,

Κατά την εφαρμογή του Ν.1249/1982 ως προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται ή αποκτώνται με οποιαδήποτε αξία έχει ανακύψει ζήτημα με τον υπολογισμό από τις αρμόδιες φορολογικές Αρχές της αξίας των κτισμάτων που δεν διαθέτουν άδεια οικοδομής και βρίσκονται εντός ή εκτός σχεδίου ή οικισμού. Πρόκειται κατά κανόνα για βοηθητικά κτίσματα (υπόγειες ή υπέργειες αποθήκες), στάβλοι, κοτέτσια και λοιπά βοηθητικά κτίσματα που για τον υπολογισμό της αξίας για τις ανάγκες του αντικειμενικού προσδιορισμού λογίζονται ως επαγγελματικές στέγες ή κατοικίες.




επί γεωτεμαχίων ακινήτων που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου αυτού που επηρεάζει τον προσδιορισμό της φορολογικής αξίας τους καθώς και τον προσδιορισμό του ΕΝΦΙΑ επί αυτών.

Ο Ν.4495/2017 αλλά και οι προηγούμενοι ανέθεσαν ρητώς μέσω ενός πλέγματος διατάξεων την αποκλειστική και πολλαπλή αρμοδιότητα στους Μηχανικούς για τον έλεγχο των κτισμάτων, τον εντοπισμό του είδους της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης ή αυθαίρετης κατασκευής και τον προσδιορισμό του χρόνου της αυθαίρετης αλλαγής χρήσης ή κατασκευής. Καμία δικαιοπραξία εν ζωή περιλαμβανομένης και της δωρεάς αιτία θανάτου, που συντάσσεται και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή και σε ακίνητο χωρίς κτίσμα δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί και είναι άκυρη εάν δεν επισυνάπτεται η σχετική βεβαίωση του μηχανικού. Η βεβαίωση του μηχανικού απαιτείται και για την μεταγραφή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης επί αναγνωριστικής αγωγής της κυριότητας του ακινήτου και

Η πραγματική χρήση των ανωτέρω κτισμάτων αναγράφεται στην τεχνική έκθεση του Μηχανικού που προβαίνει στην έκδοση της σχετικής βεβαίωσης του Ν.4495/2017 και λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό του ενιαίου ειδικού προστίμου.

Συνεπώς, η Ελληνική Πολιτεία, ανέθεσε με το Ν.4495/2017 την αρμοδιότητα στους Μηχανικούς να προσδιορίζει την χρήση των κτισμάτων. Το δε Ελληνικό Δημόσιο εισπράττει έσοδα από το επιβαλλόμενο ενιαίο ειδικό πρόστιμο που υπολογίζεται μεταξύ άλλων και με βάση την χρήση που βεβαιώνει ο Μηχανικός.

Συνεπώς, είναι ανακόλουθο από τη μία πλευρά με το Ν.4495/2017 η Ελληνική Πολιτεία να αποδέχεται την χρήση που βεβαιώνει ο Μηχανικός που έχει άμεση σχέση με την εγκυρότητα των δικαιοπραξιών επί ακινήτων



ακόμα και για την μεταγραφή τελεσίδικης δικαστικής απόφασης επί αναγνωριστικής αγωγής της κυριότητας του ακινήτου και για τη μεταγραφή των πρακτικών δικαστικού ή εξωδικαστικού συμβιβασμού με τα οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα επί του ακινήτου καθώς και την είσπραξη του σχετικού προστίμου και από την άλλη πλευρά πάλι η Ελληνική Πολιτεία, με την ιδιότητα της φορολογικής Αρχής, να μην αναγνωρίζει την χρήση που βεβαιώνει ο Μηχανικός.

Το οξύμωρο δε είναι ότι σε μεταγενέστερο χρόνο και δη από το επόμενο της μεταβίβασης του ακινήτου φορολογικό έτος, η Φορολογική Διοίκηση αποδέχεται την χρήση, την οποία βεβαίωσε ο Μηχανικός.

Λαμβάνοντας υπόψη τα ανωτέρω θεωρούμε ότι οι αρμόδιες φορολογικές Αρχές θα πρέπει για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας κτισμάτων χωρίς άδεια οικοδομής κείμενων επί γεωτεμαχίων είτε εντός είτε εκτός σχεδίου ή οικισμού για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας ακινήτων που μεταβιβάζονται ή αποκτώνται με οποιαδήποτε αιτία, να λαμβάνουν υπόψη την πραγματική χρήση που βεβαιώνεται στην Τεχνική έκθεση και την Βεβαίωση του Μηχανικού, ήδη από το χρόνο της έκθεσης της Βεβαίωσης αυτής.

Είμαστε πεπεισμένοι ότι στο πλαίσιο της χρηστής διοίκησης θα ανταποκριθείτε θετικά στο δίκαιο της πρότασής μας.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος
Γεώργιος Ρούσκας

