

Προς:  
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου  
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Νέος φορολογικός νόμος

Σας διαβιβάζουμε την ΠΟΛ.1001/02-01-2006 εγκύκλιο του  
Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών, για να λάβετε γνώση

Επιπρόσθετα, σας γνωρίζουμε ότι ο νέος φορολογικός νόμος,  
το ακριβές κείμενο του οποίου σας διαβιβάσαμε με το με  
αριθμ.πρωτ.1056/20.12.2005 έγγραφό μας, έχει λάβει αριθμό 3427  
και δημοσιεύθηκε στο με αριθμ.312 τεύχος Α' της 27-12-2005 ΦΕΚ.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ευάγγελος Σαρρής

Χριστίνα Φαρδή

## ΠΟΛ.1001/02-01-06: Κοινοποίηση διατάξεων του Ν.3427/2005

Κοινοποίηση διατάξεων του Ν.3427/2005 (ΦΕΚ 312/Α') Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις" που αφορούν θέματα φορολογίας κεφαλαίου.

Σας γνωρίζουμε ότι με τον πρόσφατο φορολογικό νόμο 3427/2005 "Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις", που δημοσιεύτηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως στο ΦΕΚ 312 τ.Α' στις 27 Δεκεμβρίου 2005, επέρχονται - μεταξύ των άλλων και της επιβολής Φ.Π.Α. κατά τη μεταβίβαση νέων οικοδομών από την 1η Ιανουαρίου 2006 - σημαντικές αλλαγές στη φορολογία κεφαλαίου, οι οποίες περιλαμβάνονται στα άρθρα 2 έως και 22 και 25 παρ.1, αντίγραφο των οποίων σας κοινοποιούμε.

Ειδικότερα:

1. Με τις διατάξεις των άρθρων 2 έως και 10 επανέρχεται ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος. Ο φόρος αυτός επιβάλλεται σε ακίνητα που αποκτώνται με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1η Ιανουαρίου 2006 και μεταβιβάζονται περαιτέρω με επαχθή αιτία. Ως φορολογητέα αξία για τον υπολογισμό του φόρου ορίζεται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης του ακινήτου, οι οποίες εξευρίσκονται σύμφωνα με το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων ή με βάση τα συγκριτικά στοιχεία, όπου δεν εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το τυχόν μεγαλύτερο δηλούμενο τίμημα. Υπόχρεος για την καταβολή του φόρου είναι ο πωλητής. Η οικεία δήλωση υποβάλλεται από τους συμβαλλόμενους στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. στην περιφέρεια της οποίας βρίσκεται το ακίνητο.

2. Με τις διατάξεις των άρθρων 11 έως και 19 θεσπίζεται το τέλος συναλλαγής ακινήτων σε αντικατάσταση του φόρου μεταβίβασης ακινήτων. Το τέλος συναλλαγής επιβάλλεται σε ακίνητα που αποκτώνται με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1η Ιανουαρίου 2006 και μεταβιβάζονται περαιτέρω με επαχθή αιτία. Το τέλος υπολογίζεται σε ποσοστό 1% επί της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, η οποία εξευρίσκεται σύμφωνα με το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων ή με βάση τα συγκριτικά στοιχεία, όπου δεν εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού. Σε περίπτωση που στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο το τίμημα ή, επί αναγκαστικού ή εκούσιου πλειστηριασμού, το εκπλειστηρίασμα είναι μεγαλύτερο της αξίας που προκύπτει με την εφαρμογή των ανωτέρω διατάξεων, το τέλος υπολογίζεται με βάση το τίμημα ή το εκπλειστηρίασμα αντίστοιχα. Υπόχρεος για την καταβολή του τέλους είναι ο αγοραστής. Η οικεία δήλωση υποβάλλεται από τους συμβαλλόμενους στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. στην περιφέρεια της οποίας βρίσκεται το ακίνητο.

3. Με τις διατάξεις του άρθρου 20 ρυθμίζονται θέματα φορολογίας κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών και τροποποιούνται διατάξεις του Κώδικα των φορολογιών αυτών (που έχει κυρωθεί με το Ν. 2961/2001). Συγκεκριμένα: κατά τη συνένωση της επικαρπίας με την ψιλή κυριότητα από την 1-1-2006, όταν η ψιλή κυριότητα έχει αποκτηθεί με αγορά μετά τις 2-4-1980, επιβάλλεται στο εξής φόρος και στις περιπτώσεις που επικαρπωτής είναι νομικό πρόσωπο, στις περιπτώσεις που η επικαρπία έχει αποκτηθεί με οποιονδήποτε τρόπο (και όχι μόνο με αγορά) καθώς και στις περιπτώσεις που η ψιλή κυριότητα μετά την αγορά έχει μεταβιβασθεί περαιτέρω πριν τη συνένωσή της με την επικαρπία. Αντίστοιχα, στις περιπτώσεις που η επικαρπία παρακρατείται ή μεταβιβάζεται για ορισμένο χρόνο με οποιαδήποτε αιτία και η ψιλή κυριότητα αποκτάται με αγορά μετά την 1-1-2006, κατά το χρόνο λήξης της διάρκειας της επικαρπίας ο τότε ψιλός κύριος οφείλει - κατά πλάσμα δικαίου - φόρο δωρεάς. Και στις δύο προηγούμενες περιπτώσεις ο φόρος (κληρονομιάς ή δωρεάς αντίστοιχα) επιβάλλεται για το ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας που δεν έχει υπαχθεί σε φόρο (υπόλοιπα δέκατα).

Ορίζεται ότι η διόρθωση λαθών του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων μέσα στο 20ήμερο από την υποβολή της δήλωσης μπορεί να γίνει ανεξάρτητα από τη σύνταξη ή μη του μεταβιβαστικού συμβολαίου δωρεάς ή γονικής παροχής.

Αναπροσαρμόζονται από 1-1 2006 τα ποσά που απαλλάσσονται από το φόρο κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με κληρονομιά ή γονική παροχή. Στο σημείο αυτό και με αφορμή συνεχή ερωτήματα που μας υποβάλλονται σας γνωρίζουμε πως από τη διοίκηση έχει γίνει δεκτό ότι, κατά την απόκτηση περισσότερων του ενός ακινήτων αιτία θανάτου είτε εξ ολοκλήρου είτε κατά ποσοστό, είναι δυνατή η χορήγηση απαλλαγής από το φόρο για την απόκτηση πρώτης κατοικίας σε ένα από τα κληρονομιαία ακίνητα, το οποίο θα επιλέξει ο κληρονόμος, εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις που ορίζει ο νόμος για τη χορήγηση της απαλλαγής (σχετική η υπ' αριθ. 2352/2001 απόφαση του ΣτΕ)

Τροποποιείται από 1-1-2006 ο πίνακας υπολογισμού του φόρου κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών σε δικαιούχους που υπάγονται στην Α' κατηγορία και εντάσσονται σε αυτή και τα εγγόνια του κληρονομούμενου.

Αναπροσαρμόζεται από 90.000 σε 100.000 ευρώ το όριο των γονικών παροχών, μέχρι του οποίου επιβάλλεται ο μισός φόρος δωρεάς, από 1-1-2006.

Αναπροσαρμόζεται από 1.000 σε 1.500 ευρώ το ποσό για το οποίο δεν επιβάλλεται φόρος κατά τη διόρθωση συμβολαίου δωρεάς και γονικής παροχής ή κατά την υποβολή συμπληρωματικών δηλώσεων φόρου κληρονομιάς ως προς την έκταση δηλωθέντος ακινήτου.

Κατά την υποβολή των δηλώσεων φόρου κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών δεν απαιτείται πλέον ο ορισμός αντικλήτου του υπόχρεου σε φόρο, αλλά αναγράφεται ο αριθμός φορολογικού μητρώου αυτού και του δωρητή (και του κληρονομούμενου, εφόσον υπάρχει).

Από τη δημοσίευση του νόμου στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως ο φόρος κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών βεβαιώνεται από το τμήμα εσόδων της Δ.Ο.Υ. σε διμηνιαίες, αντί των μηνιαίων, δόσεις καθεμιά από τις οποίες (πλην της τελευταίας) δεν μπορεί να είναι μικρότερη των 500 €.

Τροποποιείται η παρ. 2 του άρθρου 99 του Κώδικα που αφορά την ακύρωση ή τροποποίηση των οριστικών πράξεων της Δ.Ο.Υ. και στο εξής αυτή θα γίνεται όχι από το διοικητικό δικαστήριο αλλά από τριμελή επιτροπή που αποτελείται από τον αρμόδιο Οικονομικό Επιθεωρητή, τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. και τον προϊστάμενο της Υποδιεύθυνσης Φορολογίας αυτής μέσα σε 3 μήνες από την υποβολή του σχετικού αιτήματος.

Παρατείνεται μέχρι 31-12-1989 η προθεσμία παραγραφής των υποθέσεων φόρου κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών που ορίζεται στην παράγραφο 5 του άρθρου 102 του Κώδικα και συνεπώς αφενός στις υποθέσεις αυτές δεν απαιτείται πλέον η υποβολή της οικείας δήλωσης και η χορήγηση σχετικού πιστοποιητικού και αφετέρου δεν λαμβάνονται υπόψη κατά το συνυπολογισμό.

4. Με τις διατάξεις του άρθρου 21 ρυθμίζονται θέματα φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων.

Συγκεκριμένα:

Αναπροσαρμόζεται από 1.000 σε 1.500 € η αξία της επιπλέον έκτασης για την οποία δεν επιβάλλεται φόρος κατά την επανάληψη ή διόρθωση συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου με επαχθή αιτία,

Αναπροσαρμόζεται από 1.000 σε 1.500 € η αξία της επιπλέον έκτασης για την οποία δεν οφείλεται φόρος σε περίπτωση μεταβίβασης επιφάνειας μεγαλύτερης της κτηθείσης δυνάμει του αρχικού τίτλου κτήσης με επαχθή αιτία, ρυθμίζεται το αντικείμενο και ο τρόπος φορολογίας κατά τη σύνταξη οριστικών συμβολαίων σε εκτέλεση προσυμφώνων μεταβίβασης. Περαιτέρω, ορίζεται ότι σε κάθε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης σε εκτέλεση προσυμφώνου δε λαμβάνονται υπόψη στη φορολογητέα αξία οι προσθήκες και βελτιώσεις που αποδεδειγμένα έχουν πραγματοποιηθεί από τον εκ προσυμφώνου αγοραστή μετά την υπογραφή του προσυμφώνου και πριν από τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου, υπό την προϋπόθεση ότι κατά τη σύνταξη του προσυμφώνου καταβλήθηκε εξ ολοκλήρου το συμφωνηθέν τίμημα και παραδόθηκε στον αγοραστή η χρήση, νομή και κατοχή του ακινήτου. Οι ανωτέρω ρυθμίσεις ισχύουν ανεξάρτητα από το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου ή του οριστικού συμβολαίου.

Ρυθμίζεται ο τρόπος προσδιορισμού της αξίας της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας και της οίκησης στις περιπτώσεις φορολόγησής τους,

- Αναπροσαρμόζονται από 1-1-2006 τα ποσά που απαλλάσσονται από το φόρο κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με επαχθή αιτία,
- Ορίζεται ότι μεταβιβάσεις υποκείμενες σε Φ.Α.Υ. δεν υπόκεινται σε Φ.Μ.Α.

5. Με τις διατάξεις του άρθρου 22 διευκολύνεται η κατάρτιση με αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων με αντάλλαγμα σε εκτέλεση συμβολαιογραφικών προσυμφώνων που είχαν συνταχθεί μέχρι την 31-12-1997, χωρίς την προσκόμιση των απαραίτητων πιστοποιητικών, εφόσον τα οριστικά συμβόλαια συνταχθούν μέσα σε ένα έτος από τη δημοσίευση του νόμου.

6. Με την παράγραφο 1 του άρθρου 25 παρατείνεται μέχρι 18-2-2017 η προθεσμία που λήγει στις 18-2-2007, μέσα στην οποία, κατά τη μεταβίβαση ακινήτων, είτε με αγοραπωλησία είτε με γονική παροχή, προς κατοίκους μικρών νησιών με πληθυσμό μέχρι 3.100 κατοίκους, ο αναλογών φόρος μειώνεται κατά 40%.

Αναλυτικές οδηγίες για την ομοιόμορφη εφαρμογή των πιο πάνω διατάξεων θα σας δώσουμε με νεότερη εγκύκλιο μας.