



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



