|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ** |
| ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ  |  | Αθήνα, 5 Μαρτίου 2021 |
| **ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ** **ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ****ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ**----------- |  | Αριθμ. πρωτ.74 **ΠΡΟΣ****Όλους τους συμβολαιογράφους της Xώρας** |
| Ταχ.Δ/νση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, ΑθήναΤηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90FAX : 210-3848335E-mail : notaries@notariat.grΠληροφορίες : Θεόδωρος Χαλκίδης |  |  |

**ΘΕΜΑ**: **Απόφαση του κ. Διοικητή ΑΑΔΕ για την ηλεκτρονική δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων «Δήλωση ΦΜΑ» (ΦΕΚ Β΄839)**

Κυρίες και κύριοι Συνάδελφοι,

 Συνεδρίασε σήμερα, 05.03.2021, η Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος για το μείζον θέμα που αφορά στο περιεχόμενο της υπ’ αριθ. 1031/2021 απόφασης του κ. Διοικητή ΑΑΔΕ ( Β΄839) με θέμα *“Ηλεκτρονική δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων - «Δήλωση Φ.Μ.Α.»”*.

Επισημαίνουμε για μία ακόμα φορά ότι δεδομένου ότι ο συμβολαιογράφος θα είναι εκείνος που θα υλοποιήσει την συγκεκριμένη απόφαση, θα έπρεπε να είχαν ενημερωθεί τα θεσμικά του Όργανα για το περιεχόμενό της εκ προοιμίου εγκαίρως και εγγράφως.

Οι συμβολαιογράφοι έχουμε εμπράκτως αποδείξει ότι είμαστε υπέρ των ηλεκτρονικών διαδικασιών έχοντας «αγκαλιάσει» κάθε πρωτοβουλία της Πολιτείας για την ψηφιοποίηση των υπηρεσιών της που διευκολύνει και προάγει τη συναλλαγή. Ειδικότερα στη σημερινή εποχή, μία δύσκολη συγκυρία για όλους μας, που η επικοινωνία με τις δημόσιες υπηρεσίες και ειδικότερα με τις φορολογικές υπηρεσίες είναι ιδιαίτερα δυσχερής έως αδύνατη, με τις συνθήκες που επικρατούν στις ΔΟΥ να είναι άσχημες σε βαθμό που έχει διαπιστωθεί μέχρι και απώλεια φακέλων και εγγράφων, η συναλλαγή δεν προάγεται καθόλου.

Η κατάσταση που επικρατεί στη συναλλαγή έχει φτάσει στο απροχώρητο! Οι συναλλασσόμενοι πολίτες και οι συμβολαιογράφοι, θύματα της κατάστασης αυτής, προσβλέπουμε στην ηλεκτρονική διαδικασία ως λύση στο αδιέξοδο αυτό.

Η συγκεκριμένη απόφαση του κ. Διοικητή ΑΑΔΕ είναι προς τη σωστή κατεύθυνση καθώς δίνει ορισμένες λύσεις που προάγουν τη συναλλαγή. Για το λόγο αυτό άλλωστε ήδη αρκετοί συνάδελφοί μας έχουν προσφύγει στη χρήση της ηλεκτρονικής διαδικασίας σύμφωνα με την εν λόγω απόφαση του κ. Διοικητή.

Ένα θετικό και πολύ σημαντικό στοιχείο της εν θέματι απόφασης αποτελεί η ρητή πρόβλεψη ότι ο συμβολαιογράφος δεν έχει ευθύνη για την υποβολή της δήλωσης. Επισημαίνουμε, όμως, ότι για το συγκεκριμένο ζήτημα θα πρέπει να υπάρξει και σχετική ρύθμιση – τροποποίηση του Ν.4646/2019.

Επίσης, θετικές είναι οι ρυθμίσεις ότι συντάσσεται μία δήλωση ανά αγοραστή ανεξαρτήτως του αριθμού των πωλητών και των μεταβιβαζόμενων ακινήτων όπως κι ότι η ανεύρεση της τιμής ζώνης γίνεται απευθείας από το Σύστημα μέσω του ΑΤΑΚ του ακινήτου. Η δε απαλλαγή της πρώτης κατοικίας γίνεται απευθείας από το Σύστημα χωρίς ουδεμία εμπλοκή του συμβολαιογράφου.

Στον αντίποδα, η διαδικασία συνεχίζει να απαιτεί συνυποβαλλόμενα έγγραφα με τη μορφή των δικαιολογητικών, τη σάρωσή τους και την αποστολή τους στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία. Τα περισσότερα δε εκ των στοιχείων αυτών βρίσκονται ηλεκτρονικά στη διάθεση των φορολογικών αρχών.

Παρόλα τα θετικά στοιχεία της απόφασης, διαπιστώνουμε ότι τα προβλήματα που προκαλούνται από την πολύπλοκη, αλληλοσυγκρουόμενη και ατελή νομοθεσία για τον υπολογισμό των αντικειμενικών αξιών σε θέματα όπως η παλαιότητα των ακινήτων, η χρήση και ο χαρακτηρισμός τους από τις εγκυκλίους του Υπουργείου Οικονομικών και τον αντικειμενικό δεν αντιμετωπίζονται τη δεδομένη στιγμή στο σύνολό τους.

Η μη αναγνώριση από τις φορολογικές αρχές, και μόνον αυτές, της βεβαίωσης του μηχανικού του ν. 4495/2017 ως εγγράφου αποδεικτικού της παλαιότητας του είδους και της χρήσης του ακινήτου συνεχίζει να αποτελεί το απόλυτο παράδοξο.

Μέχρι το ζήτημα της παλαιότητας, της χρήσης και του χαρακτηρισμού των ακινήτων, να επιλυθεί νομοθετικά, προκειμένου να υπάρξει ένας ορθός και έντιμος υπολογισμός της αξίας των μεταβιβαζόμενων ακινήτων, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ως προς τον υπολογισμό στο σύνολο της αξίας των μεταβιβαζόμενων ακινήτων, ο τρόπος υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του ΕΝΦΙΑ, δεδομένου ότι η έκδοση του Πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ αποτελεί τη τελική και καθαρή εικόνα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου (π.χ. τυχόν τακτοποιήσεις, πλήθος προσόψεων, παλαιότητα κ.ο.κ.).

Αναμένοντας τις τελικές αποφάσεις της Πολιτείας και των συναρμοδίων Υπουργείων για την ολοκλήρωση της διαδικασίας της ηλεκτρονικής υποβολής δηλώσεων και συλλογής εγγράφων και δικαιολογητικών για τη μεταβίβαση ακινήτων, ο υπολογισμός της αξίας των μεταβιβαζόμενων ακινήτων σύμφωνα με τον τρόπο υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του ΕΝΦΙΑ αποτελεί τη μοναδική, πρόσφορη λύση για την αποφυγή προστριβών μεταξύ των φορολογούμενων, συμβολαιογράφων και Πολιτείας.

Η ΣΕΣΣΕ, **ομόφωνα**, αποφάσισε να καλέσει άμεσα για ακόμα μια φορά την Ελληνική Πολιτεία να δώσει τη μία και μοναδική ενδεδειγμένη λύση στο ως άνω χρόνιο πρόβλημα, δηλαδή ο υπολογισμός της αξίας των μεταβιβαζόμενων ακινήτων να γίνεται σύμφωνα με τον τρόπο υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του ΕΝΦΙΑ.

Αναμένουμε άμεσα τις ενέργειες τις Πολιτείας.

Η Ελληνική Συμβολαιογραφία συντεταγμένα, θεσμικά και προπάντων ενωμένη, διεκδικεί την άμεση λύση του συγκεκριμένου ζητήματος.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Ρούσκας