



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΑΘΗΝΑ

Ταχ. 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 : Γεώργιος Ρούσκας

Αθήνα 12 Μαρτίου 2021

Αριθμ. Πρωτ. 83

Προς τους κ.κ.

1. Υπουργό Οικονομικών Χρήστο Σταϊκούρα
ministeroffice@minfin.gr
- 2) Υφυπουργό Οικονομικών Απόστολο
Βεσυρόπουλο yfyp.fpd@minfin.gr
- 3) Διοικητή ΑΑΔΕ Γεώργιο Πιτσιλή
gov.office@aae.gr
- 4) Γενικό Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής
Υπουργείου Οικονομικών Χρήστο
Τριαντόπουλο generalsecr@minfin.gr

ΘΕΜΑ: «Υποβολή δηλώσεων ΦΜΑ - Τρόπος υπολογισμού
αντικειμενικής αξίας ακινήτων»

Αξιότιμοι Κύριοι Υπουργοί,

Αξιότιμε κύριε Διοικητά,

Αξιότιμε κύριε Γενικό Γραμματέα,

Επ' αφορμή της δημοσίευσης στο ΦΕΚ (Β' 839) της υπ' αριθμ. 1031/2021 απόφασης του κ. Διοικητή ΑΑΔΕ (Β' 839) με θέμα "Ηλεκτρονική δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων - «Δήλωση Φ.Μ.Α.»", θα θέλαμε να επαναφέρουμε τα ζητήματα που έχουμε αναδείξει τόσο με την υπ' αριθμ. πρωτ. 532/17.12.2019 επιστολή μας (της οποίας η αποστολή επαναλήφθηκε με αριθμ. πρωτ. 40/10.02.2021), με 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» όσο και με την υπ' αριθμ. πρωτ. 5/23.01.2020 επιστολή μας (της οποίας η αποστολή επαναλήφθηκε με αριθμ. πρωτ. 41/10.02.2021), με 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».

Η ανωτέρω απόφαση του κ. Διοικητή ΑΑΔΕ, παρόλα τα θετικά της στοιχεία, δυστυχώς δεν επιλύει τα προβλήματα που προκαλούνται από την πολύπλοκη, αλληλοσυγκρουόμενη και ατελή νομοθεσία για τον υπολογισμό των αντικειμενικών αξιών σε θέματα όπως η παλαιότητα, η χρήση και ο χαρακτηρισμός των κτισμάτων. Τουναντίον, με δεδομένο, ότι σύμφωνα με την παραπάνω απόφαση οι δηλώσεις φόρου μεταβίβασης θα ελέγχονται από την φορολογούσα Αρχή, που είναι η αρμόδια Δ.Ο.Υ., μετά την υπογραφή του συμβολαίου, επιτείνεται η ανασφάλεια, που προκύπτει από την παραπάνω νομοθεσία.

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.

Η Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος, κατά την συνεδρίασή της της 5^{ης} Μαρτίου 2021, αποφάσισε να καλέσει την Ελληνική Πολιτεία, να επιληφθεί άμεσα και να επιλύσει νομοθετικά το ζήτημα της παλαιότητας, της χρήσης και του χαρακτηρισμού των ακινήτων, προκειμένου να υπάρξει ένας ορθός και δίκαιος υπολογισμός της αξίας των μεταβιβαζόμενων ακινήτων.

Σε διαφορετική περίπτωση, θα υφίσταται πάντοτε ο κίνδυνος διαφορετικής ερμηνείας των υφιστάμενων διατάξεων εκ μέρους της Δ.Ο.Υ., που θα προβεί σε έλεγχο της δήλωσης μετά την υπογραφή του συμβολαίου, με ό,τι αυτό (μπορεί να) συνεπάγεται για την ασφάλεια των συναλλαγών και την εμπέδωση κλίματος εμπιστοσύνης των συναλλασσομένων πολιτών προς την Πολιτεία και προς τους αρμόδιους επαγγελματίες συμβολαιογράφους.

Οι συμβολαιογράφοι καλούμαστε να εφαρμόσουμε τους νόμους και τις αποφάσεις της Πολιτείας και έχουμε εμπράκτως υποστηρίξει κάθε πρωτοβουλία της Πολιτείας που διευκολύνει και προάγει τη συναλλαγή. Για το λόγο αυτό, έχοντας την εμπειρία της καθημερινότητας της συναλλαγής και έχοντας εντοπίσει τα ζητήματα που ανακύπτουν σε αυτή από τους νόμους και τις αποφάσεις της Πολιτείας, θεωρούμε καθήκον μας να σας αναδείξουμε τα προβλήματα που έχουν ανακύψει σχετικά με το προσδιορισμό της παλαιότητας και του αντικειμενικού, προτείνοντας ταυτόχρονα πρόσφορη, δίκαιη και εφικτή λύση που δεν ζημιώνει το Ελληνικό Δημόσιο και προάγει τη συναλλαγή.

Η άποψή μας ως διαχειριστές του όποιου συστήματος υποβολής δήλωσης ΦΜΑ είναι, ότι με πρωτοβουλία και ευθύνη της Ελληνικής Πολιτείας και τη συνδρομή της

Ελληνικής Συμβολαιογραφίας, επιβάλλεται να δημιουργηθεί ένα λειτουργικό σύστημα από τη Διοίκηση, το οποίο θα υπολογίζει την αντικειμενική αξία του προς μεταβίβαση ακινήτου κατά τέτοιο τρόπο, ώστε η σχετική δήλωση φόρου μεταβίβασης να θεωρείται εκκαθαρισμένη και ο καταβαλλόμενος φόρος οριστικός. Υπό τις παρούσες συνθήκες, παρέχεται η παραπάνω δυνατότητα μέσω του λογισμικού υπολογισμού της αξίας του ακινήτου με βάση την εικόνα του ΕΝ.Φ.Ι.Α. κατά τον χρόνο της μεταβίβασης.

Συνεπώς, και μέχρι την υλοποίηση της δυνατότητας του υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του προς μεταβίβαση ακινήτου από το ίδιο το Σύστημα, ο υπολογισμός της αξίας των μεταβιβαζόμενων ακινήτων σύμφωνα με τον τρόπο υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του ΕΝ.Φ.Ι.Α. αποτελεί τη μία και μοναδική ενδεδειγμένη λύση.

Καταλήγοντας, λαμβάνοντας υπόψη ότι σύμφωνα με την παράγρ. 2 της υπ' αριθμ. Α.1031/2021 απόφασης του κ. Διοικητή ΑΑΔΕ για την ηλεκτρονική δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων «Δήλωση ΦΜΑ» (ΦΕΚ Β' 839), την ευθύνη για το περιεχόμενο και την ακρίβεια της υποβληθείσας δήλωσης φέρουν αποκλειστικά οι συμβαλλόμενοι, ενώ ο συμβολαιογράφος δεν φέρει ουδεμία ευθύνη, θεωρούμε επιβεβλημένη την τροποποίηση των άρθρων 47, 48 και 49 του Ν. 4646/2019 αντίστοιχα.

Με τιμή
Ο Πρόεδρος



Γεώργιος Ρούσκας

