

Ακίνητα: Προϋπόθεση μεταβίβασης ο ενιαίος φόρος

Υποχρέωση «επόπτη» σε συμβολαιογράφους, φύλακες μεταγραφών και προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων

Σφίγγει ο κλοιός για τους ιδιοκτήτες ακινήτων, καθώς καμία μεταβίβαση δεν θα μπορεί να γίνει από το 2014, εάν προηγουμένως δεν έχει καταβληθεί ο Ενιαίος Φόρος Ακινήτων.

Ρόλο «επόπτη» αναλαμβάνουν οι συμβολαιογράφοι, φύλακες μεταγραφών και προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων, στους οποίους το υπουργείο Οικονομικών αναθέτει τον έλεγχο για το εάν έχει καταβληθεί ο νέος φόρος, στην αγωνιώδη του προσπάθεια να επιτευχθεί ο στόχος και να εισρεύσουν στα δημόσια ταμεία 2,9 δισ. ευρώ, από τα 4,15 δισ. ευρώ που θα αναγράφεται στο νέο σχέδιο νόμου ότι είναι ο στόχος.

Ειδικότερα, σε ειδική διάταξη που περιλαμβάνεται στο εν λόγω σχέδιο νόμου προβλέπεται ότι κανένα συμβόλαιο δεν μπορεί να «προχωρήσει», εάν προηγουμένως οι υπόχρεοι δεν έχουν καταβάλει τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων.

Οι συμβολαιογράφοι, ωστόσο, μπορούν, εάν δεν έχει πληρωθεί ο ΕΦΑ, να κάνουν κανονικά τα συμβόλαια, εάν καταβάλουν οι ίδιοι εντός τριών ημερών από την υπογραφή του συμβολαίου τον οφειλόμενο φόρο, καθώς, σε διαφορετική περίπτωση, θα τους επιβάλλεται πρόστιμο έως και 5.000 ευρώ.

«Απαγορεύεται, επί ποινή ακυρότητας του συμβολαιογραφικού εγγράφου, η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο μεταβιβάζεται με οποιαδήποτε αιτία η κυριότητα ακινήτου ή μεταβιβάζονται ή δημιουργούνται εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό ή γίνεται σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ή εγγράφεται υποθήκη επί ακινήτου, αν δεν επισυναφθεί από το συμβολαιογράφο, στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης, με το οποίο πιστοποιείται ότι το ίδιο ακίνητο, με τα ίδια στοιχεία, περιλαμβάνεται στη δήλωση ενιαίου φόρου ακινήτων, καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει ή νόμιμα απαλλαγεί από τον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων για

το συγκεκριμένο ακίνητο και έχει καταβάλει, ρυθμίσει ή νόμιμα απαλλαγεί για τα υπόλοιπα ακίνητα για τα οποία είναι υπόχρεος, κατά τα προηγούμενα έτη.

Το αυτό ισχύει και για τη σύνταξη κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού.

* Οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώρηση στα κτηματολογικά βιβλία συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο μεταβιβάζεται με οποιαδήποτε αιτία η κυριότητα ενός ακινήτου ή μεταβιβάζονται ή δημιουργούνται εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό ή γίνεται σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ή εγγράφεται υποθήκη επί ακινήτου, αν δεν επισυνάπτεται το πιστοποιητικό της προηγούμενης παραγράφου.

Το αυτό ισχύει και κατά τη μεταγραφή ή καταχώριση της κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού.

* Εάν δεν είναι δυνατή η επισύναψη στο συμβολαιογραφικό έγγραφο του πιστοποιητικού του ενιαίου φόρου ακινήτων και για τα προηγούμενα της μεταβίβασης έτη επισυνάπτεται για τα υπόλοιπα έτη το πιστοποιητικό του άρθρου 48 του Ν. 3842/2010 (Α' 58) για το σύνολο των ακινήτων του φορολογουμένου.

* Επιτρέπεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου και πριν από την εξόφληση του οφειλόμενου φόρου, με την προϋπόθεση ότι επί των οικείων πιστοποιητικών αναγράφεται το συνολικά οφειλόμενο ποσό κύριων και πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων, το οποίο υποχρεούται να αποδώσει, επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου, ο συμβολαιογράφος, μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριών (3) εργασίμων ημερών.

Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, το καταβληθσόμοιο τίμημα δεν μπορεί να υπολείπεται του οφειλόμενου ποσού. Κατά τη μεταγραφή ή την καταχώριση του συμβολαιογραφικού εγγράφου στα κτηματολογικά γραφεία, οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώριση, αν δεν προσκομισθεί κυρωμένο αντίγραφο του παραστατικού εξόφλησης του οφειλόμενου ποσού.

* Απαγορεύεται η κατάθεση αγωγής ή οποιαδήποτε άλλη ενέργεια ενώπιον δικαστηρίου ή δημόσιας Αρχής από υπόχρεο στον Ενιαίο Φόρο Ακινήτων επί ακινήτου του ιδίου προσώπου, αν δεν προσκομισθεί κατά περίπτωση το προβλεπόμενο πιστοποιητικό.

* Με απόφαση του γενικού γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, καθορίζεται ο τύπος και το περιεχόμενο του πιστοποιητικού ενιαίου φόρου ακινήτων, η διαδικασία χορήγησής του και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια».

Διαφοροποιήσεις επιβαρύνσεων στο πακέτο αλλαγών



Οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώρηση συμβολαίου ακινήτου, αν δεν προσκομισθεί κυρωμένο αντίγραφο του παραστατικού εξόφλησης.

* Ελαφρύνσεις για τα οικόπεδα σε περιοχές με χαμηλή τιμή ζώνης, αύξηση του φόρου για τα οικόπεδα με μεσαία και υψηλή τιμή ζώνης και ελαφρύνσεις για τα αγροτεμάχια και τους βοσκότοπους περιλαμβάνει το «πακέτο» αλλαγών που έχουν επέλθει στο αρχικό «σενάριο» του υπουργείου Οικονομικών, προκειμένου να αμβλυνθούν οι αντιδράσεις

τόσο εντός όσο και εκτός κυβέρνησης, αλλά και να διασκεδαστούν οι εντυπώσεις με την «τεχνητή» διεύρυνση της φορολογικής βάσης.

Το μεγάλο «παζάρι», πάντως, του οικονομικού επιτελείου με την τρόικα συνεχίζεται, παρά την αναχώρηση των επικεφαλής, αφού σύντομα το σχέδιο πρέπει να λάβει τη μορφή νόμου και να κατατεθεί στη Βουλή.

Οι δανειστές εξακολουθούν να αμφιβάλλουν ότι η νέα υπηρεσία που θα συσταθεί για την είσπραξη του φόρου θα πετύχει το ίδιο καλά αποτελέσματα με τη ΔΕΗ, ΔΕΗ+0,84% γεγονός που τους κάνει να πιστεύουν ότι η κυβέρνηση δεν θα πετύχει το στόχο της για είσπραξη 4,15 δισ. ευρώ και εμμένουν ότι η εισπραξιμότητα το πολύ να φθάσει στο 70% επί του στόχου, δηλαδή περιμένουν ότι θα μπουν στα ταμεία του κράτους περί τα 2,9 δισ.

Με τα μέχρι σήμερα δεδομένα, πάντως, το σίγουρο είναι ότι, όπως έχει ήδη αποκαλύψει η «N», οι χαμηλότερες επιβαρύνσεις σε σύγκριση με το «χαράτσι» του 2013, θα προκύψουν για όσους έχουν διαμερίσματα στις λεγόμενες «φθηνές» περιοχές και τα ακίνητά τους είναι χαμηλού ορόφου.

Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις, θα υπάρξουν πρόσθετες επιβαρύνσεις, ενώ για πρώτη φορά θα φορολογηθούν ουσιαστικά τα εκτός σχεδίου ακίνητα - αγροτεμάχια.

Σε κάθε δε περίπτωση, υψηλότερη φορολογία θα ισχύσει για εκείνους που έχουν μονοκατοικία, καθώς και για όσους έχουν ακίνητο με πρόσοψη σε κάποιο δρόμο, αφού θα ισχύσουν ειδικοί συντελεστές προσαύξησης.

Πώληση ακινήτων για εξόφληση χρεών

Στο νομοσχέδιο για τον Ενιαίο Φόρο, όπως αποκαλύπτει σήμερα η «N», θα περιληφθεί διάταξη που θα προβλέπει ότι, με σχετική απόφαση, θα επιτρέπεται «η εξόφληση του συνόλου ή μέρους οφειλομένου φόρου από οφειλέτη που βρίσκεται σε αδυναμία να τον καταβάλει με μετρητά, μετά από αίτησή του, με μεταβίβαση σε τρίτον της πλήρους κυριότητας του ακινήτου και ταυτόχρονη εκχώρηση της απαίτησης καταβολής του τιμήματος ή μέρους αυτού στο Ελληνικό Δημόσιο ή με μεταβίβαση στο Ελληνικό Δημόσιο της πλήρους κυριότητας του ακινήτου, ίσης τουλάχιστον αξίας με το ποσό του εξοφλούμενου φόρου.

Σε περίπτωση μεταβίβασης της πλήρους κυριότητας του ακινήτου στο Ελληνικό Δημόσιο, η τυχόν διαφορά υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου μεταξύ της αξίας του ακινήτου που μεταβιβάζεται και του οφειλόμενου φόρου δεν επιστρέφεται».

Το «τελευταίο» σχέδιο

- * Το τελευταίο, σχέδιο του υπουργείου Οικονομικών για το νέο Ενιαίο Φόρο Ακινήτων προβλέπει, μεταξύ άλλων, τα εξής:
- * φορολογική κλίμακα αποτελούμενη από 25 κλιμάκια,
- * μειωμένοι θα είναι οι συντελεστές στα πρώτα 10 κλιμάκια,
- * στα 0,02 ευρώ αντί 0,4 ευρώ ο πρώτος συντελεστής (για μοναδιαία αξία 0,01- 2 ευρώ/τ.μ.) και ειδικότερα:
 - * για τα οικόπεδα μοναδιαίας αξίας από 0,01 έως 2 ευρώ το τ.μ. εφαρμόζεται συντελεστής 0,02 ευρώ/τ.μ.,
 - * για τα οικόπεδα μοναδιαίας αξίας πάνω από 2 έως 4 ευρώ το τετραγωνικό ορίζεται συντελεστής φόρου 0,07 ευρώ/τ.μ.,
 - * για τα οικόπεδα μοναδιαίας αξίας πάνω από 4 έως 6 ευρώ το τετραγωνικό εφαρμόζεται συντελεστής φόρου 0,15 ευρώ/τ.μ.,
 - για τα οικόπεδα μοναδιαίας αξίας πάνω από 6 έως 10 ευρώ το τ.μ. ο συντελεστής φόρου διαμορφώνεται στο 0,25 ευρώ το τ.μ.,
- * αυξάνονται οι συντελεστές από το 8ο κλιμάκιο,
- * πολλαπλάσιος των 4 ευρώ (ο προηγούμενος ανώτατος συντελεστής) ο νέος ανώτατος συντελεστής.

Αγροτεμάχια

- * κλιμάκωση των συντελεστών πρόσοψης για τα αγροτεμάχια: 1 εάν το αγροτεμάχιο έχει πρόσοψη σε αγροτική οδό, 1,1 εάν έχει πρόσοψη σε επαρχιακή οδό και 1,2 στην περίπτωση που το αγροτεμάχιο έχει πρόσοψη σε Εθνική Οδό.
- * Δεν προβλέπεται καμία αλλαγή στους συντελεστές για τα κτίσματα εντός και εκτός σχεδίου.

ΓΙΩΡΓΟΣ ΚΟΥΡΟΣ - gkouros@naftemporiki.gr