



ΑΠΛΟΠΟΙΗΣΗ ΤΗΣ "ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ" ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΠΩΛΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΑΠΟΣΤΟΛΗΣ: 31 Ιανουαρίου 2014

οικονομικών κ. Γιάννη Στουρνάρα

οικονομικών κ. Γιώργο Μαυραγάνη

τον Γενικό Γραμματέα Εσόδων κ. Χ. Θεοχάρη

Αξιότιμοι κύριοι

Επί της διεξαγόμενης στο Υπουργείο σας συζήτησης για τον τρόπο εφαρμογής του «φόρου υπεραξίας», από την οποία κακώς αποκλειστήκαμε, παρότι αυτό αφορά άμεσα τα μέλη μας σε όλη τη χώρα, θα θέλαμε να σας προτείνουμε τα εξής:

Με το άρθρο 41 του Ν. 4172/2013 επαναφέρατε στην ουσία το φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος (του νόμου Αλογοσκούφης), ο οποίος κατέρρευσε και αποσύρθηκε εσπευσμένα μετά από λίγους μήνες, λόγω της τεράστιας ζημιάς που επέφερε στην οικονομία και τα ίδια τα δημόσια έσοδα.

Η σημερινή ρύθμιση **πάσχει ανίατα** στον περίπλοκο και αβέβαιο τρόπο υπολογισμού της αξίας κτήσης των ακινήτων, και ιδιαίτερα των εκ παλαιάς κληρονομιάς, ιδιοκατασκευής ή αντιπαροχής προερχομένων, και δημιουργεί τεράστια δυσκολία στον υπολογισμό του φόρου. Όλα αυτά **θα οδηγήσουν νομοτελειακά και αυτή τη ρύθμιση σε κατάρρευση, αφού ισοπεδώσει ότι απέμεινε από την «κτηματογορά» της χώρας μας!** Ανατριχίλα, άλλωστε, προκαλεί στους φορολογουμένους η αναφορά και μόνον σε **χρήση «συγκριτικών στοιχείων»** των Δ.Ο.Υ. για τον προσδιορισμό της αξίας κτήσης!

Παρότι σήμερα είναι αδιανόητο να αναζητεί κανείς «υπεραξία» στους «καταματωμένους» πωλητές ακινήτων, που **ξεπουλάνε** για να ζήσουν και να ξεχρεώσουν φόρους και χαράτσια, και προκειμένου να ξεπεραστούν με μια κίνηση όλα τα αξεπέραστα προβλήματα της εφαρμογής της ισχύουσας διάταξης, και να μην υπάρξει απώλεια εσόδων του δημοσίου, **προτείνουμε να απλοποιήσετε** τη διαδικασία υπολογισμού του φόρου αυτού, υπολογίζοντας το φόρο όχι επί της διαφοράς, αλλά **επί του πραγματικού (αναγραφόμενου στο συμβόλαιο) τιμήματος της πώλησης**, ως εξής:

- **με συντελεστή 3%** (όσο δηλαδή και ο ΦΜΑ) για όσα ακίνητα αποκτήθηκαν από την 1.1.2007 και μετά, δηλαδή από την τελευταία αναπροσαρμογή των αντικειμενικών αξιών, και
- **με συντελεστή 5%** για όσα ακίνητα αποκτήθηκαν οποτεδήποτε προγενέστερα.

Με τον τρόπο αυτό καθίσταται σαφής και ευχερέστετος ο άμεσος υπολογισμός του φόρου, ο οποίος θα μπορεί να καταβάλλεται και προ της σύνταξης της συμβολαιογραφικής πράξης.

Επίσης, επειδή η φορολόγηση του πωλητή πρέπει να έχει ως στόχο της τη «σπέκουλα» στα ακίνητα, ζητούμε **να εξαιρεθούν από το φόρο αυτό:**

- 1. Οι μεταβιβάσεις ακινήτων που διακρατήθηκαν πάνω από 15 έτη**, δεδομένου ότι στις περισσότερες χώρες της Ευρώπης, υπάρχει τέτοια εξαίρεση στη δεκαετία.
- 2. Οι συμβάσεις ανταλλαγής και διανομής ακινήτων**, διότι δεν υπάρχει «υπεραξία».
- 3. Οι μεταβιβάσεις από οικοπεδούχους** ακινήτων που αποτελούν εργολαβικό αντάλλαγμα, διότι ο οικοπεδούχος στην πραγματικότητα δεν εισπράττει κανένα τίμημα και άρα ούτε «υπεραξία».

Για το Διοικητικό Συμβούλιο της ΠΟΜΙΔΑ

Ο Πρόεδρος
Στράτος Ι. Παραδιάς
Πρόεδρος Διεθνούς Ένωσης Ιδιοκτητών Ακινήτων (UIPI)
Η Γεν. Γραμματεύς
Αιμιλία Δ. Βαδόκα
Αντιπρόεδρος της Ενώσεως Ιδιοκτητών Ελλάδος

Θέλετε να μάθετε περισσότερα για το θέμα; Απευθυνθείτε...

Ιδιοκτήτη, γίνε τώρα μέλος. Αυτό επιβάλλει το συμφέρον σου!