



Περαίωση εκκρεμών υποθέσεων ακινήτων

Αθανάσιος Δράγιος, Συμβολαιογράφος, Μέλος του ΔΣ του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών - Πειραιώς - Αιγαίου και Δωδεκανήσου

Διαδικασία περαίωσης εκκρεμών υποθέσεων φορολογίας κεφαλαίου οι οποίες αφορούν ακίνητα που εντάχθηκαν στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους.

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

I. Εισαγωγικές Παρατηρήσεις

- A. Ένταξη περιοχών εντός σχεδίου πόλης και εντός οικισμών στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμό αξίας ακινήτου
- B. Περαίωση ακινήτων σύμφωνα με τη διάταξη της ενότητας Γ του άρθρου 45 του Ν 3763/2009 (ΦΕΚ Α΄ 80/27.5.2009)

II. Εκκρεμείς υποθέσεις που μπορούν να υπαχθούν στην περαίωση

III. Διαδικασία και αποτελέσματα περαίωσης

IV. Εξόφληση και καταβολή φόρων

I. Εισαγωγικές Παρατηρήσεις

A. Ένταξη περιοχών εντός σχεδίου πόλης και εντός οικισμών στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτου

Με την απόφαση του Υπουργείου Οικονομικών υπ' αριθμ. 175023/3752/00ΤΥ/Δ΄/Ποθ. 1200/28.12.2010 εντάχθηκαν, από 1 Ιανουαρίου 2011, στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας τους τα ακίνητα που βρίσκονται εντός 4.489 οικισμών σε 25 νομούς της χώρας, και ειδικότερα στους νομούς Δράμας, Καβάλας, Ξάνθης, Ροδόπης, Πέλλης, Πιερίας, Χαλκιδικής, Κοζάνης, Ιωαννίνων, Λάρισας, Μαγνησίας, Βοιωτίας, Ευρυτανίας, Φθιώτιδας, Φωκίδας, Αργολίδας, Αρκαδίας, Λακωνίας, Μεσσηνίας, Λέσβου, Κυκλάδων, Ηρακλείου, Λασιθίου, Ρεθύμνου και Χανίων.

Στις περιοχές αυτές ολοκληρώθηκαν οι διαδικασίες προσδιορισμού των τιμών εκκίνησης και συντελεστών

αυξομείωσης τους, σύμφωνα με τα ισχύοντα στο αντικειμενικό σύστημα υπολογισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων (Ν 1249/1982).

B. Περαίωση ακινήτων σύμφωνα με τη διάταξη της ενότητας Γ΄ του άρθρου 45 του Ν 3763/2009 (ΦΕΚ Α΄ 80/27.5.2009)

Με την διάταξη της ενότητας Γ΄ του άρθρου 45 του Ν 3763/2009 (ΦΕΚ Α΄ 80/27.5.2009), η οποία είναι διαρκούς ισχύος και εφαρμόζεται σε εκκρεμείς υποθέσεις φορολογίας κεφαλαίου που αφορούν ακίνητα, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές, όπου εφαρμόζεται για πρώτη φορά το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους (μετά την ημερομηνία έναρξης ισχύος του νόμου), παρέχεται η δυνατότητα στους φορολογούμενους πολίτες να «κλείσουν» οριστικά χιλιάδες εκκρεμείς υποθέσεις φορολογίας για τα ακίνητά τους που βρίσκονται στους 4.489 οικισμούς όπου ήδη από 1 Ιανουαρίου 2011 καθιερώθηκε και ισχύει το σύστημα αντικειμενικών αξιών.

Σύμφωνα με την υπ' αριθμ. 1018/24.1.2011 εγκύκλιο που έχει αποσταλεί από τον Υφυπουργό Οικονομικών Δημήτριο Κουσελά σε όλες τις ΔΟΥ υπενθυμίζεται η διάταξη της ενότητας Γ΄ του άρθρου 45 του Ν 3763/2009 και συνεπώς για όλες τις εκκρεμείς υποθέσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, προικών, φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος και τέλους συναλλαγής ακινήτων που αφορούν ακίνητα που βρίσκονται στις πιο πάνω περιοχές που εντάχθηκαν από 1.1.2011 στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, οι υπόχρεοι μπορούν σε αποκλειστική προθεσμία τεσσάρων μηνών να αποδεχθούν ως φορολογητέα αξία την αντικειμενική αξία που ίσχυε κατά την πρώτη εφαρμογή του συστήματος αντικειμενικών αξιών στην περιοχή, εφόσον η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε πριν από την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής (1.1.2011).



Πρέπει να τονιστεί όμως ότι, εάν η ως άνω τετράμηνη προθεσμία για την υποβολή της συμπληρωματικής δήλωσης από τον φορολογούμενο υπερβαίνει το χρόνο παραγραφής του δικαιώματος του Δημοσίου για την επιβολή του οικείου φόρου, τότε η προθεσμία αυτή περιορίζεται μέχρι ένα μήνα πριν από τη λήξη του χρόνου παραγραφής. **Παράδειγμα:** Έστω εκκρεμής υπόθεση φόρου μεταβίβασης η οποία παραγράφεται στις 31.3.2011 και αφορά ακίνητο σε περιοχή, όπου το αντικειμενικό σύστημα εφαρμόζεται πλέον σύμφωνα με τα ανωτέρω την 1.1.2011. Η προθεσμία υποβολής της συμπληρωματικής δήλωσης περαίωσης λήγει για την υπόθεση αυτή 28.2.2011 και όχι 30.4.2011.

Όσον αφορά τις υπαγόμενες στη ρύθμιση υποθέσεις (εκκρεμείς κατά την 1.1.2011), τον τρόπο περαίωσης αυτών καθώς και τις προϋποθέσεις υπαγωγής τους στη ρύθμιση, ισχύουν τα οριζόμενα στην ενότητα Α' του άρθρου 45.

II. Εκκρεμείς υποθέσεις που μπορούν να υπαχθούν στην περαίωση

Για την εφαρμογή των ανωτέρω, εκκρεμείς θεωρούνται οι ακόλουθες υποθέσεις, για τις οποίες οι φορολογούμενοι μπορούν να προβούν σε περαίωση:

- Υποθέσεις για τις οποίες μέχρι την 31.12.2010 έχει υποβληθεί δήλωση και δεν έχει εκδοθεί η οικεία καταλογιστική πράξη, δηλαδή δεν έχει βεβαιωθεί και υπολογιστεί ο φόρος που αναλογεί. Για την υπαγωγή της υπόθεσης στην περαίωση δεν έχει σημασία το είδος της δήλωσης, δηλαδή η δήλωση μπορεί να είναι είτε εμπρόθεσμη είτε εκπρόθεσμη, είτε αρχική είτε συμπληρωματική, αρκεί να μην έχει εκδοθεί η καταλογιστική πράξη.
- Υποθέσεις για τις οποίες έχει κοινοποιηθεί η καταλογιστική πράξη αλλά δεν έχει οριστικοποιηθεί.
- Υποθέσεις για τις οποίες έχει μεν καταστεί οριστική η πράξη, αλλά μέχρι την 1.1.2011 είχε ασκηθεί εκπρόθεσμη προσφυγή για την αξία του ακινήτου.
- Υποθέσεις για τις οποίες έχει ασκηθεί εμπρόθεσμη ή εκπρόθεσμη προσφυγή για την αξία των ακινήτων και εκκρεμούν ενώπιον των διοικητικών δικαστηρίων, εφόσον δεν έχουν συζητηθεί στην ουσία τους στο βαθμό που εκκρεμούν, έστω και αν για αυτές έχουν εκδοθεί προδικαστικές αποφάσεις. Αν όμως έχουν συζητηθεί στην ουσία τους, τότε στην περίπτωση αυτή δε θεωρού-

νται εκκρεμείς, ακόμα και αν δεν έχουν εκδοθεί ακόμα οι οικείες αποφάσεις.

Επισημαίνεται ότι στη ρύθμιση υπάγονται οι υποθέσεις εκείνες για τις οποίες έχει ασκηθεί προσφυγή για την αξία του ακινήτου που προσδιορίστηκε με την καταλογιστική πράξη και όχι για οποιοδήποτε άλλο ζήτημα (π.χ. μη χορήγησης απαλλαγής κ.λπ.).

Παραδείγματα

1. Συμβόλαιο μεταβίβασης το έτος 2010 και υποβολή δήλωσης ΦΜΑ με προσωρινή αξία η οποία δεν γίνεται δεκτή από το φορολογούμενο. Στις 1.1.2011 η περιοχή στην οποία έγινε η μεταβίβαση του ακινήτου εντάσσεται στο αντικειμενικό σύστημα. Η περαίωση της υπόθεσης θα γίνει με βάση τις αντικειμενικές αξίες που ισχύουν από 1.1.2011 στην περιοχή.
2. Θάνατος φορολογούμενου το έτος 2004. Κοινοποίηση πράξης της ΔΟΥ το έτος 2010 χωρίς να έχει ήδη υποβληθεί δήλωση φόρου κληρονομιάς από τον υπόχρεο κληρονόμο. Στη συνέχεια άσκηση προσφυγής από το φορολογούμενο κατά της πράξης της ΔΟΥ στο Διοικητικό Δικαστήριο, η οποία ακόμα δεν έχει συζητηθεί και εκκρεμεί. Στις 1.1.2011 εντάσσεται η περιοχή στο αντικειμενικό σύστημα. Εφόσον το ζητήσει ο φορολογούμενος η περαίωση της υπόθεσης θα γίνει βάσει των αντικειμενικών αξιών που ισχύουν την 1.1.2011.

III. Διαδικασία και αποτελέσματα περαίωσης

Για την περαίωση των ανωτέρω εκκρεμών υποθέσεων οι φορολογούμενοι πρέπει να υποβάλλουν στην αρμόδια ΔΟΥ μέχρι 30.4.2011 (ανατρεπτική προθεσμία) συμπληρωματική δήλωση με αίτημα υπαγωγής καθώς επίσης και τα οικεία φύλλα υπολογισμού της αξίας των ακινήτων. Με την υποβολή της συμπληρωματικής αυτής δήλωσης ο υπόχρεος αποδέχεται ως φορολογητέα αξία την αντικειμενική αξία που ισχύει κατά την πρώτη εφαρμογή του αντικειμενικού συστήματος στην περιοχή, δηλαδή την αντικειμενική αξία που ισχύει την 1.1.2011. Εφόσον όλα τα στοιχεία που αναγράφονται στα φύλλα υπολογισμού της αξίας των ακινήτων είναι ειλικρινή επέρχεται εξώδικη λύση της διαφοράς και η συγκεκριμένη υπόθεση θεωρείται ότι έχει περαιωθεί και αφορά τα συγκεκριμένα ακίνητα που έχουν περιληφθεί στην υποβαλλόμενη συμπληρωματική δήλωση.

Α. ΔΡΑΓΙΟΣ

Ο υπόχρεος σε φόρο έχει τη δυνατότητα να υποβάλει συμπληρωματική δήλωση υπαγωγής στη διαδικασία περαίωσης σύμφωνα με τα ανωτέρω είτε για ένα, είτε για όλα τα περιουσιακά στοιχεία των υποθέσεων του. Αν η αξία των ακινήτων, όπως προκύπτει με την υποβολή της συμπληρωματικής δήλωσης περαίωσης και τα φύλλα υπολογισμού, είναι μικρότερη από εκείνη που είχε δηλωθεί με την αρχική δήλωση του φορολογούμενου, η υπόθεση περαιώνεται ως ειλικρινής με βάση την αξία της αρχικής δήλωσης, και βέβαια με την επιφύλαξη ότι τα προσδιοριστικά στοιχεία στο φύλλο υπολογισμού της αξίας είναι ειλικρινή.

IV. Εξόφληση και καταβολή φόρων

Με την υποβολή της συμπληρωματικής δήλωσης περαίωσης, ο φορολογούμενος υπόχρεος απαλλάσσεται από την καταβολή οποιουδήποτε πρόσθετου φόρου, προστίμου ή άλλης κύρωσης. Στην περίπτωση όμως που γίνεται μερική μόνο περαίωση (για ορισμένα μόνο ακίνητα), ως προς τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία εξακολουθούν

να οφείλονται οι επιμεριστικά αναλογούντες πρόσθετοι φόροι και πρόστιμα.

Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων (ΦΜΑ), ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος (ΦΑΥ) και το τέλος συναλλαγής ακινήτων (ΤΣΑ) που προκύπτει με τη δήλωση περαίωσης καταβάλλεται σε έξι (6) ίσες μηνιαίες δόσεις, ο δε φόρος κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και προικών καταβάλλεται σε δώδεκα (12) ίσες διμηνιαίες δόσεις, με τον περιορισμό ότι η κάθε δόση δεν μπορεί να είναι μικρότερη των πεντακοσίων (500) ευρώ, πλην της τελευταίας.

Η πρώτη δόση καταβάλλεται με την υποβολή της δήλωσης και οι υπόλοιπες μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα των μηνών ή διμήνων αντίστοιχα από τη βεβαίωση.

Επισημαίνεται ότι παρέχεται η δυνατότητα, εάν εξοφληθεί ολόκληρος ο οφειλόμενος φόρος μέσα στην προθεσμία καταβολής της πρώτης δόσης, δηλαδή με την υποβολή της δήλωσης, έκπτωσης ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%).



2η έκδοση
εμπλουτισμένη

Νίκος Σγουρινάκης, Λογιστής - Φοροτεχνικός
Βαγγέλης Μιχελινάκης, Λογιστής - Φοροτεχνικός

ΦΠΑ & Δικηγόροι

Οδηγίες Συμπλήρωσης Περιοδικών Δηλώσεων ΦΠΑ

- ΦΠΑ & Εισόδημα
- Εκκαθαριστική δήλωση ΦΠΑ
- Νομοθεσία
- Πρακτικά παραδείγματα
- Συμπληρωμένα έντυπα
- Αυτοέλεγχος δικηγόρων
- Διακανονισμός ΦΠΑ παγίων

2η Έκδοση 2010, Σελ. 112, Σχήμα 21x28

Τιμή: 15 € φ.π., 20 € v.π.



ΝΟΜΙΚΗ ΒΙΒΛΙΟΘΗΚΗ

www.nb.org

■ ΑΘΗΝΑ Μαυρομυχάλη 23, Τηλ.: 210 3678800 ■ ΑΘΗΝΑ Μαυρομυχάλη 2, Τηλ.: 210 3607521
■ ΠΕΙΡΑΙΑΣ Φίλωνος 107-109, Τηλ.: 210 4184212 ■ ΘΕΣ/ΝΙΚΗ Φράγκων 1, Τηλ.: 2310 532134
■ ΠΑΤΡΑ Κανάρη 28-30, Τηλ.: 2610 361600