

Αριθμ. πρωτ.: ΔΕΦΚ Α 1119956 ΕΞ 2017

Χαμηλές τιμές πώλησης ακινήτων σύμφωνα με τη νέα εφαρμογή του «Μητρώου Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων

Αθήνα, 9/8/2017

Αριθ. Πρωτ.: ΔΕΦΚ Α 1119956 ΕΞ2017

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟΥ
ΤΜΗΜΑ Α' και Β'

Ταχ. Δ/ση: Καρ. Σερβίας 8

Ταχ. Κώδικας: 101 84 Αθήνα

Πληροφορίες: Χρ. Κολοβού - Κ. Μπακαλόπουλος

Τηλέφωνο: 2103375872

Fax: 2103375834

ΠΡΟΣ: Αυτοτελές Τμήμα Κοινοβουλευτικού Ελέγχου

ΘΕΜΑ: Χαμηλές τιμές πώλησης ακινήτων σύμφωνα με τη νέα εφαρμογή του «Μητρώου Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων».

ΣΧΕΤ.: Η με αριθ. πρωτ. 7701/31.07.2017 ερώτηση βουλευτή.

Σε απάντηση της ανωτέρω ερώτησης του Βουλευτή Ν. Αχαΐας κ. Νικόλαου Νικολόπουλου, που διαβιβάστηκε στην υπηρεσία μας με το υπ' αριθ. ΑΤΚΕ 0008718 ΕΞ 2017/1682/03.08.2017 υπηρεσιακό σας σημείωμα, σχετικά με το πιο πάνω θέμα και όσον αφορά τα θέματα αρμοδιότητας μας, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα.

Με το άρθρο 79 του ν. 4484/2017 (Φ.Ε.Κ. 110Α'/1-8-2017) θεσπίστηκε το Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων. Με την επιφύλαξη των διατάξεων για την προστασία των Δεδομένων Προσωπικού Χαρακτήρα, στο Μητρώο τηρούνται στοιχεία για τις μεταβιβάσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, με αποκλειστικό σκοπό την εξαγωγή στατιστικών συμπερασμάτων και την παρακολούθηση της αγοράς ακινήτων. Τα στοιχεία κάθε μεταβίβασης συλλέγονται, κατά περίπτωση, από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, τα Κτηματολογικά Γραφεία ή τους συμπράττοντες Συμβολαιογράφους, ενώ μέρος μόνο των στοιχείων του Μητρώου δημοσιεύεται σε διαδικτυακό ιστότοπο του Υπουργείου Οικονομικών με τρόπο που να διασφαλίζεται η ανωνυμία των εμπλεκόμενων μερών και το φορολογικό απόρρητο, εφαρμοζομένων αναλόγως των διατάξεων των άρθρων 17

και 17Α του ν. 4174/2013 (Α' 170). Σημειώνεται δε ότι το Μητρώο αφορά μεταβιβάσεις που διενεργήθηκαν μετά την 1η Μαρτίου 2017.

Συνεπώς, σε σχέση με το ερώτημα περί του αν είναι πράγματι εκτεταμένη η ύπαρξη συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων με σχεδόν μηδενικό τίμημα επισημαίνουμε ότι η ηλεκτρονική εφαρμογή του «Μητρώου Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων», συνιστά μια πληροφοριακού χαρακτήρα εφαρμογή, η οποία τέθηκε σε παραγωγική λειτουργία προσφάτως και αναμένεται η εξαγωγή συμπερασμάτων μέσα σε ένα εύλογο χρονικό διάστημα.

Όσον αφορά δε το ερώτημα σχετικά με τη διαφύλαξη των οικονομικών συμφερόντων του Δημοσίου, η νομοθεσία της φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων προβλέπει τα εξής: Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 και της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του α.ν. 1521/1950 σε κάθε με επαχθή αιτία μεταβίβαση ακινήτου ή εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου επιβάλλεται φόρος επί της αξίας τους, ο οποίος βαρύνει τον αγοραστή.

Περαιτέρω, ως προς τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων (παράγραφος 5 του άρθρου 1 του α.ν. 1521/1950), ο ΦΜΑ υπολογίζεται επί της αντικειμενικής αξίας των μεταβιβαζόμενων ακινήτων, προκειμένου για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές, όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας (άρθρα 41 και 41Α του ν. 1249/1982), ή της αγοραίας αξίας βάσει του συστήματος συγκριτικών στοιχείων (παράγραφος 2 του άρθρου 3 και άρθρο 8 του α.ν. 1521/1950). Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση που στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο το τίμημα είναι μεγαλύτερο της αξίας που προκύπτει με την εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 41 και 41Α του ν. 1249/1982, ο ΦΜΑ υπολογίζεται με βάση το τίμημα.

Τέλος, στα πλαίσια της διαρκούς αναμόρφωσης της Φορολογικής Νομοθεσίας εξετάζονται όλες οι προτάσεις που τυχόν υποβάλλονται με σκοπό την ενίσχυση της αγοράς ακινήτων και της διασφάλισης των οικονομικών συμφερόντων του Δημοσίου, με γνώμονα την προσφορότητά τους, τα κοινωνικά και οικονομικά κριτήρια και τις δημοσιονομικές δυνατότητες του Κράτους.

ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΤΗ Α.Α.Δ.Ε.

Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης
(α/α) Άννα Αδάμ-Κόλλια