

απόψεις

Ο φόρος από μεταβίβαση υπεραξίας ακινήτων και οι συμβολαιογράφοι με τα χέρια ψηλά

Με το νέο σύστημα φορολογίας εισοδήματος και ειδικότερα στα άρθρα 41 επ. Ν.4172/2013, ορίζεται ως αντικείμενο του φόρου εισοδήματος η υπεραξία από τη μεταβίβαση με επαχθή αίτια ακίνητης περιουσίας, στην οποία περιλαμβάνεται η μεταβίβαση ακινήτων, εμπράγματων δικαιωμάτων και ιδανικών μεριδίων επί ακινήτων ή εμπράγματων δικαιωμάτων, καθώς και η μεταβίβαση συμμετοχών, η αξία των οποίων προσδιορίζεται σε ποσοστό άνω του 50% από ακίνητα. Ο φόρος επιβάλλεται αυτοτελώς, με ενιαίο φορολογικό συντελεστή 15%.

Έτσι, με συστηματικό τρόπο, στον νέο Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, η υπεραξία από μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας, η οποία δεν συγκεντρώνει τα εννοιολογικά χαρακτηριστικά του εισοδήματος, φορολογείται αυτοτελώς, ως εισόδημα φυσικών προσώπων, χωρίς να εξετάζεται αν αυτή συνιστά άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας ή όχι.

Η κατ' εξαίρεση του γενικού ορισμού του εισοδήματος (αποτέλεσμα διαρκούς εκμετάλλευσης από σταθερή πηγή) ένταξη της υπεραξίας από εκποίηση ακίνητης περιουσίας στο καθεστώς φορολογίας εισοδήματος λαμβάνει χώρα, χωρίς ικανοποιητικό νομιμοποιητικό λόγο στην οικεία αιτιολογική έκθεση του νόμου. Μάλλον νομιμοποιητικός λόγος της υπό κρίση ρύθμισης είναι η ικανοποίηση των ταμειακών δημοσιονομικών αναγκών, που πλέον έχει καταστεί λόγος εθνικού και επιτακτικού δημοσίου συμφέροντος. Έτσι, η περαιτέρω επιβάρυνση δεν μοιάζει να εντάσσεται σε ένα γενικότερο πολιτικό σχεδιασμό ανάπτυξης της αγοράς ακινήτων, η οποία αποτέλεσε και ατμομηχανή της οικονομικής ανάπτυξης της χώρας.

Τα προβλήματα αναφορικά με τον νέο αυτό φόρο υπεραξίας από μεταβίβαση ακινήτων, δυστυχώς δεν εξαντλούνται στην έλλειψη επαρκούς νομιμοποιητικής βάσης της νέας ρύθμισης. Ο τρόπος θέσπισης της οικείας φορολογικής υποχρέωσης προδίδει προχειρότητα σχεδιασμού, αναφορικά με τον τρόπο βεβαίωσης (εξατομίκευσης) της φορολογικής υποχρέωσης. Στις οικείες διατάξεις των άρθρων 41-43 Ν.4172/2013 δεν ορίζεται ασφαλής τρόπος υπολογισμού της υπεραξίας. Ιδίως, δεν αντιμετωπίζονται με ασφάλεια δικαίου οι πάμπολλες περιπτώσεις κατά τις οποίες η κατασκευή του ακινήτου επί οικοπέδου ή αγροτεμαχίου έλαβε χώρα μετά την αρχική κτήση της γης.

Ακόμη, δεν αντιμετωπίζεται το εξαιρετικά διαδεδομένο μέχρι και σήμερα φαινόμενο της διάσπασης των αγοραίων τιμών των ακινήτων σε σχέση με τις αντικειμενικά προσδιοριζόμενες, είτε κατά το παρελθόν όταν οι αγοραίες τιμές ήταν ανώτερες από τις αντικειμενικές με πλήρη ανοχή της πολιτείας, είτε σήμερα όταν οι αγοραίες τιμές είναι κατά πολύ κατώτερες από τις αντικειμενικές. Έτσι, από τον Νόμο (άρθρα 41-43 Ν.4172/2013, αλλά και αποφάσεις Γενικού Γραμματέα πολ. 1014/2014 και πολ. 1008/2014) δεν καθορίζεται ο τρόπος υπολογισμού της υπεραξίας στις περιπτώσεις ακινήτων με αντιπαροχή (σύστημα που μέχρι προ ολίγων ετών αποτελούσε μια κυρίαρχη ελληνική πραγματικότητα), ακινήτων που δομήθηκαν μετά την αγορά οικοπέδου, ακινήτων υπό νομιμοποίηση, καθώς και ακινήτων κατά τα οποία στο παρελθόν, αλλά και σήμερα, παρατηρείται απόκλιση μεταξύ αγοραίας και αντικειμενικής τιμής, απόκλιση που συνομολογείται στα συμβόλαια κτήσης και μεταβίβασης.

Τα προβλήματα ασφαλείας δικαίου, δυστυχώς δεν σταματούν εδώ. Το πλέον προβληματικό σημείο των υπό κρίση διατάξεων αφορά στο γεγονός ότι από τον Νόμο δεν ορίζεται η φορολογική Αρχή ως το υπεύθυνο δημόσιο όργανο για τον υπολογισμό και την καταβολή του υπό κρίση φόρου. Αντίθετα, για τη βεβαίωση του φόρου, αντί της φορολογικής Αρχής, κατ' ουσία ορίζεται ως αρμόδιος για τον υπολογισμό της φορολογικής υποχρέωσης ο συμβολαιογράφος, ενώπιον του οποίου λαμβάνει χώρα η μεταβίβαση με επαχθή αίτια. Και μάλιστα, ορίζεται ως αρμόδιος ο συμβολαιογράφος, χωρίς καν να υφίσταται σχετική διάταξη τυπικού νόμου με την οποία να παραχωρείται από το Δημόσιο η κυριαρχική εξουσία βεβαίωσης του φόρου, αλλά με απλή κανονιστική πράξη της φορολογικής διοίκησης (πολ. 1014/2014), ενώ η διάταξη του άρθρου 61 Ν.4172/2013 αναφέρεται και εξαντλείται αποκλειστικά στην από τον συμβολαιογράφο υποχρέωση όχι βεβαίωσης, αλλά παρακράτησης και πληρωμής (απόδοσης) του οικείου φόρου.

Έτσι, εκτός του πεδίου των –περιοριστικά στους οικείους νόμους για την άσκηση του λειτουργήματος του– οριζόμενων αρμοδιοτήτων του, ο συμβολαιογράφος καλείται να υποκαταστήσει την εκτελεστική εξουσία και να προσδιορίσει φορολογική υποχρέωση, ασκώντας βεβαιωτική αρμοδιότητα για τον φόρο, η οποία ανήκει αποκλειστικά στον στενό πυρήνα άσκησης κυριαρχικής κρατικής εξουσίας. Και καλείται ο συμβολαιογράφος να το πράξει αυτό, με κανονιστική απόφαση του Γενικού Γραμματέα, χωρίς καν στον τυπικό νόμο (άρθρα 41-43 Ν.4172/2013) να προσδιορίζεται με ασφάλεια δικαίου το αντικείμενο του φόρου και κυρίως η μέθοδος εξατομίκευσης του φορολογικού περιστατικού, κατά τον κανόνα νομιμότητας και βεβαιότητας του φόρου (άρθρο 78§§1,4 Σ.).

Συνέπεια των ανωτέρω, το απόλυτο αλαλούμ στην Αγορά. Οι συμβολαιογράφοι σηκώνουν τα χέρια και τα μολύβια, με αποτέλεσμα και τα ελάχιστα συμβόλαια που αναμένονταν να κινήσουν λίγο την Αγορά, μετά τη μείωση του φόρου μεταβίβασης, να έχουν παγώσει.

Αναρωτιόμαστε, το υπουργείο Οικονομικών εισηγείται και ο φορολογικός νομοθέτης νομοθετεί τόσο επικίνδυνα, λόγω προχειρότητας, λόγω άγνοιας, λόγω έλλειψης συντονισμού, λόγω αδυναμίας ή προς εξυπηρέτηση άλλου στόχου, ο οποίοςς πάντως ακόμη και σήμερα δεν είναι ευδιάκριτος;

Ασπασία Μάλλιου