

# ΠΑΝΕΛΛΗΝΙΟΣ ΟΜΟΣΠΟΝΔΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



(Π.Ο.Μ.Ι.Δ.Α.)

Σοφοκλέους 15 & Αιόλου, 105 51 Αθήνα, τηλ. 210-32.13.211  
Τηλεφωνική Ενημέρωση: 210-32.28.500 Fax: 210-32.52.470

HELLENIC PROPERTY FEDERATION

15 Sofokleous str. Athens 105 51 GREECE  
www.pomida.gr mail@pomida.gr



Προς τον Υπουργό Εσωτερικών κ. Παναγιώτη Σκουρλέτη

Προς τον Πρόεδρο της ΚΕΔΕ κ. Γιώργο Πατούλη

Ενταύθα

Αθήνα, 5.4.2017

**Θέμα: Πλήγμα για τις συναλλαγές ακινήτων το σ.ν. περί Ο.Τ.Α. Προτάσεις ΠΟΜΙΔΑ για τα δημοτικά τέλη.**

Αξιότιμε κε Υπουργέ,

Στο σχέδιο του πολυνομοσχεδίου του Υπουργείου σας για την Τοπική Αυτοδιοίκηση, έχουν συμπεριληφθεί δύο ρυθμίσεις οι οποίες **θα πρέπει να αποσυρθούν** διότι θα δημιουργήσουν σοβαρότατα προβλήματα στις συναλλαγές ακινήτων και στους ιδιοκτήτες τους.

**Άρθρο 60. Επαναφορά της βεβαίωσης μη οφειλής ΤΑΠ.** Ένα από τα προβλήματα των συναλλαγών στα ακίνητα, που ταλανίζουν τους πολίτες, είναι ο ασύλληπτος και συνεχώς διογκούμενος αριθμός δικαιολογητικών που απαιτούνται για τη σύνταξη κάθε συμβολαιογραφικού εγγράφου μεταβίβασης ακινήτου για οποιαδήποτε αιτία. Επισυνάπτουμε τον πλήρη κατάλογο των ισχυόντων έως 22 απαιτούμενων δικαιολογητικών, με μέσο όρο 10 δικαιολογητικών για κάθε συνήθη δικαιοπραξία. Το 2014 είχε γίνει εκτεταμένη συζήτηση και έρευνα επί του προβλήματος των δεκάδων πιστοποιητικών, που κατέληξε στην κατάργηση ενός και μόνον δικαιολογητικού: Με το άρθρο 44 του Ν. 4262 «Ρυθμίσεις απλοποίησης της διαδικασίας ίδρυσης επιχειρήσεων και μεταβίβασης ακινήτου» καταργήθηκε η παρ. 18 του άρθρου 24 του Ν. 2130/1993 περί ΤΑΠ, με την οποία έπαυσε να ισχύει η υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού περί μη οφειλής ΤΑΠ. Με το άρθρο 60 του σχεδίου σας, επαναφέρετε την προϋπόθεση αυτή, και μάλιστα με την βαρύτατη κύρωση της ακυρότητας του σχετικού συμβολαίου! Ετσι στον γραφειοκρατικό σταυρό του μαρτυρίου των πολιτών προστίθεται ένα ακόμη καρφί!

Η προ 25ετίας θεσπισθείσα αυτή διάταξη, είχε καταργηθεί το 2014 στο πλαίσιο μείωσης των γραφειοκρατικών προαπαιτούμενων κατά τη σύνταξη μεταβιβαστικών συμβολαίων. Επιπροσθέτως όμως σε μικρούς ΟΤΑ είχε παρατηρηθεί το απαράδεκτο φαινόμενο της αδικαιολόγητης μη χορήγησής του σε ιδιοκτήτες οικοπέδων ως μέσο πίεσής τους για να μην ανοικοδομήσουν, ή για να τα εκχωρήσουν στον ίδιο το Δήμο με μικρό ή και χωρίς αντάλλαγμα! Για τους λόγους αυτούς το κύριο αίτημά μας είναι να μην επανέλθει η σχετική υποχρέωση, καθόσον εν τω μεταξύ η σύνταξη συμβολαίων έχει ήδη επιβαρυνθεί με πολυάριθμες βεβαιώσεις ΕΝΦΙΑ αλλά και τεχνικού χαρακτήρα βεβαιώσεις, δηλώσεις, υπαγωγές αυθαιρέτων, πιστοποιητικά και σχεδιαγράμματα, για την έκδοση και απόκτηση των οποίων οι συμβαλλόμενοι δίνουν πραγματικές «μάχες», γεγονός που καθυστερεί και δυσχεραίνει αφόρητα τη διεκπεραίωση των συναλλαγών, σε μια αγορά της οποίας τα προβλήματα είναι γνωστά σε όλους μας... Ιδιαίτερα μάλιστα τη στιγμή που με άλλο σχέδιο νόμου του Υπουργείου Ενέργειας προβλέπεται και η επέκταση του πιστοποιητικού μηχανικού και στις αποδοχές κληρονομιάς, τους πλειστηριασμούς κλπ.!

Εξάλλου ως κύρωση της παράβασής της, η παλαιά διάταξη προέβλεπε την απόλυτη ακυρότητα των συντασσομένων συμβολαίων καθώς και κυρώσεις κατά των συμβολαιογράφων. Η εξοντωτική αυτή κύρωση της ακυρότητας δεν μπορεί να επαναληφθεί στη σημερινή συναλλακτική πραγματικότητα. Χαρακτηριστικά σας αναφέρω ότι με την παρ. 3 του άρθρου 5 του Ν. 4330/2015 (ΦΕΚ Α59/16.6.2015) («Τροποποίηση διατάξεων Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος και άλλες διατάξεις») καταργήθηκε η ακυρότητα συμβολαίων λόγω έλλειψης του Πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ, και συγκεκριμένα η παρ. 6 του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013 αντικαταστάθηκε με την εξής διάταξη:

«6. Οι συμβολαιογράφοι .... που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις που προβλέπονται στο παρόν άρθρο, υπόκεινται σε πρόστιμο που ορίζεται σε ένα τοις χιλίοις (1 %) επί της αξίας του μεταβιβαζομένου ακινήτου ή δικαιώματος επ' αυτού, το οποίο πρόστιμο δεν μπορεί να είναι κατώτερο από 300,00 ευρώ ούτε ανώτερο από 1.000,00 ευρώ. Σε περίπτωση υποτροπής το πρόστιμο διπλασιάζεται.»

Θεωρούμε απόλυτα επιβεβλημένο, σε περίπτωση που το Υπουργείο επιμένει στην επαναφορά της υποχρέωσης αυτής, να ζητήσετε να εναρμονιστεί απόλυτα η διάταξη αυτή με την παραπάνω νέα διάταξη επί έλλειψης Πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ, και όχι να προβλέπεται ακυρότητα η οποία θέτει σε κίνδυνο την

ασφάλεια των συναλλαγών, και ιδιαίτερα τα συμφέροντα του αγοραστή δεδομένου ότι **η ακυρότητα θα προέλθει από οφειλή του πωλητή για την οποία ο αγοραστής δεν έχει την παραμικρή ιδέα ή ευθύνη!**

**Άρθρο 61. Τώρα και πρόστιμα 5ετίας στις αναδρομικές χρεώσεις 20ετίας!** Με το άρθρο αυτό, στη διάταξη που παρέτεινε την παραγραφή των υποχρεώσεων των πολιτών έναντι των Ο.Τ.Α. στα 20 (!) έτη χωρίς προσαυξήσεις (άρθρο 32 Ν. 4304/2014), προστίθενται και όλες οι νόμιμες προσαυξήσεις για την τελευταία πενταετία! Αυτό σημαίνει ότι σε οτιδήποτε έχει δηλωθεί ελλιπώς στους ΟΤΑ, τα ποσά που θα αξιώνονται για την 20ετία συν τα πρόστιμα της πενταετίας, μπορεί να ισοδυναμούν με ολόκληρη την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου!

**Το πολυνομοσχέδιο αυτό αποτελεί εξαιρετική ευκαιρία για την επίλυση δύο φλεγόντων προβλημάτων των ιδιοκτητών ακινήτων, η επίλυση των οποίων αφορά άμεσα τα συμφέροντα των Ο.Τ.Α.:**

**1. ΤΟ Ε2 ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ ΚΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΠΟ ΔΗΜΟΤΙΚΑ ΤΕΛΗ.** Με τη διάταξη του άρθρου 5 παρ. 1 του Νόμου 3345/2005, την οποία ζήτησε η ΠΟΜΙΔΑ και αποδέχθηκε και εισήγαγε στη Βουλή ο τότε Υπουργός Εσωτερικών κ. Προκόπης Παυλόπουλος, οι ιδιοκτήτες ακινήτων απαλλάσσονται από τα δημοτικά τέλη καθαριότητας-φωτισμού, όταν το ακίνητό τους δεν ρευματοδοτείται και δεν χρησιμοποιείται (είναι κενό), εφόσον καταθέσουν στον οικείο Δήμο αίτηση απαλλαγής τους από την χρέωση δημοτικών τελών, στην οποία να επισυνάπτουν βεβαίωση της ΔΕΗ περί διακοπής της ηλεκτροδότησης του ακινήτου, και υπεύθυνη δήλωσή τους προς το Δήμο ότι το ακίνητο δεν ηλεκτροδοτείται και δεν χρησιμοποιείται καθ'οποιοδήποτε τρόπο.

Η ρύθμιση αυτή έχει δυστυχώς ερμηνευτεί ότι η απαλλαγή αρχίζει από το χρόνο υποβολής των παραπάνω δικαιολογητικών στην Υπηρεσία Εσόδων του οικείου Δήμου. Το πρόβλημα που προκύπτει στην πράξη είναι ότι **οι περισσότεροι ιδιοκτήτες κενών κτισμάτων αγνοούν τις λεπτομέρειες της διάταξης αυτής**, αρκούμενοι στη διακοπή του ρεύματος από τη ΔΕΗ, η οποία ειδοποιεί σχετικά τον οικείο Δήμο με πολυετή καθυστέρηση, ή δεν ειδοποιεί καθόλου, και στη δήλωσή τους ως ΚΕΝΑ στις φορολογικές τους δηλώσεις. Αυτό έχει ως αποτέλεσμα με τα χρόνια να δημιουργούνται τεράστιες πλασματικές και παράλογες "απαιτήσεις" των Δήμων πολλών χιλιάδων ευρώ σε βάρος των ιδιοκτητών κενών και ξενοκιαστων ακινήτων, που οι πολίτες αδυνατούν να καταβάλουν, ιδιαίτερα εν όψει και της νέας διάταξης για 20ετή παραγραφή των υποχρεώσεων προς Ο.Τ.Α., **και να εκτυλίσσονται δράματα στις οικονομικές υπηρεσίες των Δήμων, όταν ανακοινώνουν σε ανυποψίαστους πολίτες ότι οφείλουν τεράστια ποσά για δημοτικά τέλη κλειστών και απαξιωμένων ακινήτων!!!** Γι' αυτό στη διάταξη αυτή πρέπει να προστεθεί ότι η δήλωση μπορεί να υποβληθεί και εκ των υστέρων εφόσον τα ακίνητα έχουν δηλωθεί ως κενά στις αντίστοιχες δηλώσεις φόρου εισοδήματος του ιδιοκτήτη, και αυτό προκύπτει από τα σχετικά έντυπα Ε2, ως εξής:

**«Η διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 5 του Ν. 3345/2005 (ΦΕΚ Α' 138/2005) αναδιατυπώνεται ως εξής:**

"Ακίνητα που δεν χρησιμοποιούνται, σύμφωνα με υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη ή του νόμιμου εκπροσώπου του και δεν ηλεκτροδοτούνται, ύστερα από βεβαίωση της Δ.Ε.Η., απαλλάσσονται από την καταβολή δημοτικών τελών καθαριότητας για όσο χρόνο παραμένουν κλειστά. **Η δήλωση μπορεί να υποβληθεί και εκ των υστέρων εφόσον τα ακίνητα έχουν δηλωθεί ως κενά στις αντίστοιχες δηλώσεις φόρου εισοδήματος του ιδιοκτήτη.** Σε περίπτωση που διαπιστώνεται χρησιμοποίηση του ακινήτου, επιβάλλεται σε βάρος των υποχρέων ολόκληρο το τέλος που αναλογεί σε κάθε κατηγορία ακινήτου μαζί με το σχετικό πρόστιμο, αναδρομικά από το χρόνο απαλλαγής."

**2. ΑΥΤΟΜΑΤΗ ΧΡΕΩΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΤΕΛΩΝ ΓΙΑ ΝΟΜΙΜΟΠΟΙΗΜΕΝΟΥΣ ΧΩΡΟΥΣ, ΧΩΡΙΣ ΑΝΑΔΡΟΜΙΚΕΣ ΧΡΕΩΣΕΙΣ.** Για το σύνολο σχεδόν από τους πρόσφατα νομιμοποιημένους πρόσθετους χώρους εκατοντάδων χιλιάδων ακινήτων στη χώρα δεν καταβάλλονται δημοτικά τέλη γιατί οι πολίτες φοβούνται να προσέλθουν να τους δηλώσουν στους ΟΤΑ της χώρας λόγω της πολυετούς αναδρομικότητας της σχετικής φορολόγησης και της επιβολής προστίμων. Προτείνουμε οι ΟΤΑ να ενημερώσουν οίκοθεν τη ΔΕΗ για τα πρόσθετα εμβαδά των χώρων αυτών ώστε να καταβάλλονται στο εξής δημοτικά τέλη και ΤΑΠ και για τους χώρους αυτούς, χωρίς άλλες συνέπειες, γεγονός που θα επέφερε σημαντική προσαύξηση στα έσοδα των ΟΤΑ χωρίς να «ματώσουν» οι πολίτες, έτσι ώστε όχι μόνον δεν θα χρειαστεί οποιαδήποτε αύξηση δημοτικών τελών για το επόμενο έτος, αλλά θα καταστούν δυνατές σημαντικές μειώσεις των ήδη καταβαλλομένων τελών και ιδιαίτερα στην πολλαπλά επιβαρυμένη επαγγελματική χρήση!

**Στη διάθεσή σας για κάθε συνεργασία!**

Για το Διοικητικό Συμβούλιο

Ο Πρόεδρος

Ο Αντιπρόεδρος

Η Γενική Γραμματεύς

**Στράτος Ι. Παραδιάς**

**Καθ. Διονύσιος Χιόνης**

**Αιμιλία Δ. Βαδόκα**