



Προς  
Υπουργείο Οικονομικών  
Νίκης 5-7  
105 63 Αθήνα

Αθήνα, 20 Σεπτεμβρίου 2018  
Αρ. Πρωτ.: Σ70/ΘΝΧ/εδ

---

Προς τον  
Κύριο Γεώργιο Πιτσιλή  
Διοικητή ΑΑΔΕ  
Καραγιώργη Σερβίας 10  
105 62 Αθήνα

Αξιότιμε κύριε Πιτσιλή,

Σε συνέχεια της πρόσφατης συνάντησής μας σας υποβάλλουμε και έγγραφα τις σκέψεις μας σχετικά με κάποια θέματα η αντιμετώπιση των οποίων θεωρούμε ότι θα οδηγούσε σε αποτελεσματικότερη φορολογική συμμόρφωση αλλά και τόνωση της αγοράς ακινήτων, κατά συνέπεια και της Εθνικής Οικονομίας.

Τα θέματα στα οποία αναφερθήκαμε είναι τα εξής:

- 1. Μισθώσεις με μίσθωμα που προκύπτει ως συνάρτηση ποσοστού του τζίρου, καθώς και αναγνώριση εξόδων διαχείρισης τέτοιων μισθώσεων και στους ιδιώτες εκμισθωτές*

Αναφέραμε ότι σε αρκετές περιπτώσεις εμπορικών/επαγγελματικών ακινήτων τα μισθωτήρια περιλαμβάνουν όρους με βάση τους οποίους μέρος ή ολόκληρο το ενοίκιο υπολογίζεται σε συνάρτηση με τις πωλήσεις (καθαρές ή μικτές) που πραγματοποιούνται στο μισθωνόμενο ακίνητο από τον μισθωτή. Σε αυτές τις περιπτώσεις ο ιδιοκτήτης έχει

άμεσο ενδιαφέρον ο μισθωτής να μην αποκρύπτει έσοδα, διότι κάτι τέτοιο περιορίζει το μισθωτικό εισόδημα, αλλά δημιουργεί και αρνητικό προηγούμενο σχετικά με την τεκμαιρόμενη εμπορικότητα του ακινήτου του. Υπό αυτή την έννοια ο ιδιοκτήτης έχει ένα παράλληλο συμφέρον με το κράτος να υπάρξει φορολογική συμμόρφωση αλλά γίνεται και μέρος της κοινωνίας των πολιτών, η φορολογική συνείδηση της οποίας θεωρείται σημαντικός παράγοντας στην επίτευξη του στόχου της φορολογικής συμμόρφωσης. Για αυτό τον λόγο θεωρούμε ότι είναι σκόπιμο να ληφθούν μέτρα τα οποία θα υποστηρίζουν και θα προάγουν τη σύναψη μισθώσεων με μίσθωμα το οποίο θα υπολογίζεται σε συνάρτηση με το έσοδο του μισθωτή στο μίσθιο. Σε τέτοιες περιπτώσεις οι ιδιοκτήτες δεν πρέπει να βρίσκονται σε μειονεκτική θέση έναντι ιδιοκτητών που δεν χρησιμοποιούν ανάλογους όρους στις μισθώσεις τους. Τέτοιες περιπτώσεις είναι οι εξής:

Πρόβλεψη σε όλες τις δημόσιες διαδικασίες και έγγραφα ώστε να μην υπάρχει γραφειοκρατική δυσχέρεια

Αφαίρεση όλων των εξόδων τήρησης και παρακολούθησης της εφαρμογής των όρων των μισθώσεων (λογιστές, ελεγκτές, δικηγόροι, νομικά, διαχειριστές) από τα αντίστοιχα έσοδα και σε περίπτωση ιδιωτών και πλήρης συμψηφισμός του ΦΠΑ

Απαλλαγή από νομικές συνέπειες του ιδιοκτήτη όταν ο μισθωτής αποκρύπτει τζίρο και συλληφθεί, και απαλλαγή φοροδοτικής υποχρέωσης μέχρι να εισπράξει ο ιδιοκτήτης το ανάλογο ποσό ενοικίου.

- 2. Έκδοση πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ και Φορολογικής Ενημερότητας χωρίς προεξόφληση ρυθμισμένων δόσεων του στις περιπτώσεις συστάσεων οριζόντιας ιδιοκτησίας, εργολαβικών, αντιπαροχών.*

Όπως σας αναφέραμε η έκδοση πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ και Φορολογικής Ενημερότητας αποτελεί προϋπόθεση για μια σειρά από πράξεις και συναλλαγές η πραγματοποίηση των οποίων θα ήταν σκόπιμο να προχωρούν ανεξάρτητα των πιστοποιητικών αυτών εφόσον δεν περιορίζει τη φοροδοτική δυνατότητα του φορολογουμένου. Στις περιπτώσεις που η έκδοση των πιστοποιητικών αυτών δεν είναι εφικτή οι συναλλαγές αυτές απλώς δεν

προχωρούν με αποτέλεσμα να περιορίζεται η οικονομική δραστηριότητα και να κάμπτεται η ανάπτυξη αλλά και να περιορίζονται ως εκ τούτου τα έσοδα του Δημοσίου που θα προέκυπταν ως άμεση ή και έμμεση επίπτωση των συναλλαγών. Προτείνουμε να αλλάξουν όλες οι συναφείς διατάξεις ώστε να επιτρέπεται η σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας χωρίς την έκδοση πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ ή και Φορολογικής Ενημερότητας, να επιτρέπεται η διανομή, η ανταλλαγή και η αντιπαροχή (εργολαβικό) ακινήτου εφόσον η αντικειμενική αξία με την οποία καταλήγει ο φορολογούμενος σε κάθε μεταφορά χιλιοστού είναι τουλάχιστον ίση με αυτήν του ακινήτου το οποίο έχει στην κατοχή του κατά την αίτηση. Σε περίπτωση στην οποία το ακίνητο με το οποίο καταλήγει ο ενδιαφερόμενος έχει αντικειμενική αξία χαμηλότερη από αυτήν του ακινήτου με το οποίο ξεκινά τότε να προβλέπεται δυνατότητα κάλυψης της διαφοράς είτε με άλλο ακίνητο είτε με άλλη μορφή εγγύησης (πχ εγγυητική επιστολή Τράπεζας).

### *3. Δυνατότητα εκούσιας αίτησης για πλειστηριασμό ακινήτου*

Σε πολλές περιπτώσεις ιδιοκτήτες ή διοικούντες εταιρία παγιδεύονται, καθώς βεβαρυσμένα ακίνητά τους από τα οποία είτε δεν έχουν εισόδημα, είτε έχουν εκχωρημένο εισόδημα, δεν εκπλειστηριάζονται έγκαιρα, με αποτέλεσμα να τους βαραίνουν προσωπικά οι συναφείς φορολογικές υποχρεώσεις και να τους στερούν τη δυνατότητα συναλλαγής. Σε αυτές τις περιπτώσεις είναι σκόπιμο να μπορεί να αιτηθεί ο ιδιοκτήτης ή ο διοικών το νομικό πρόσωπο που βαρύνεται, την επίσπευση πλειστηριασμού με σκοπό την ταχεία κάλυψη των υποχρεώσεων προς το Δημόσιο και συνακόλουθα την προσωπική απαλλαγή του.

### *4. Το Κράτος στις περιπτώσεις εκχωρημένων μισθωμάτων να παίρνει ποσοστό από το μίσθωμα, για οφειλές φόρων από το ακίνητο.*

Σε αρκετές περιπτώσεις υπάρχουν ακίνητα τα οποία έχουν βαρύνει τράπεζες και των οποίων τα έσοδα έχουν εκχωρηθεί σε αυτές. Είναι προφανές ότι σε αυτές τις περιπτώσεις είναι αδύνατη η καταβολή φόρων από τον ιδιοκτήτη προς το Δημόσιο. Είναι εύλογο σε



αυτές τις περιπτώσεις να αναστέλλεται η καταβολή των φόρων μέχρι την εκπλειστηρίαση ή μεταβίβαση σε τρίτο.

Ένα πρόσθετο μέτρο θα μπορούσε να είναι η τμηματική εκχώρηση του εσόδου σε ποσοστό 20% προς το Δημόσιο με σκοπό την κάλυψη φορολογικών υποχρεώσεων ΕΝΦΙΑ κτλ. Επίσης θα μπορούσε να προβλεφθεί στις μισθώσεις, να καταβάλλει ο μισθωτής αφορολόγητα για τον ιδιοκτήτη τον ΕΝΦΙΑ ο οποίος θα αποδίδεται αυτόματα και δεν θα μπορεί να εκχωρηθεί στον πιστωτή. Επιπρόσθετα οι τράπεζες πρέπει να υποχρεωθούν να αποδίδουν στο κράτος για λογαριασμό των δανειστών τους, το χαρτόσημο και τον ΦΠΑ που ενδεχομένως εισπράττουν μαζί με τα δεσμευμένα μισθώματα.

##### *5. Μερική προπληρωμή ρύθμισης χρέους προς το Δημόσιο.*

Σε περίπτωση όπου για οποιοδήποτε λόγο ο πολίτης επιθυμεί να προπληρώσει μέρος ρυθμισμένου χρέους προς το Δημόσιο με συνέπεια να γίνεται «σπάσιμο» και επανασύσταση της ρύθμισης, να διατηρούνται οι ευνοϊκές διατάξεις της αρχικής ρύθμισης, ενώ πιστεύουμε ότι θα πρέπει να δίνονται και περαιτέρω κίνητρα ώστε το Δημόσιο να μπορεί να αποκτά πρόσθετη ρευστότητα, προερχόμενη από προπληρωμή ρυθμίσεων, αξιοποιώντας την βελτίωση του οικονομικού κλίματος.

##### *6. Εκπαίδευση, έλεγχος και κυρώσεις Εφοριακών για τις περιπτώσεις που το Σύστημα του Taxis δεν υποστηρίζει αυτόματα κάποιες λειτουργίες (πχ. το σπάσιμο ρυθμίσεων, αποληρωμής μερικού συνόλου, και νέο στήσιμο της ρύθμισης του υπολοίπου)*

Η εμπειρία μας μέχρι σήμερα έχει δείξει ότι το σύστημα του Taxis δεν υποστηρίζει αυτόματα κάποιες λειτουργίες και χρειάζεται η παρέμβαση των Εφοριακών για τον επαναπροσδιορισμό φόρων, προσαυξήσεων και προστίμων. Επίσης, σε ερωτήματα φορολογουμένων για το πως επαναπροσδιορίστηκαν αυτά, δε δίνεται σαφής ή έγγραφη εξήγηση που να αποδεικνύει την ορθότητα των υπολογισμών.



Η συγκεκριμένη πρακτική ενέχει πολλούς κινδύνους για τους φορολογούμενους και υπονομεύει το κτίσιμο φορολογικής εμπιστοσύνης. Έχουμε συγκεκριμένο παράδειγμα με εξαιρετικά μεγάλο κόστος για τον φορολογούμενο, το οποίο είμαστε στη διάθεσή σας να σας παρουσιάσουμε.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για οποιαδήποτε περαιτέρω σκέψη ή συζήτηση.

Με εκτίμηση

Θεόδωρος Ν. Χαραγκιώνης  
Πρόεδρος

Ιωάννης Περρωτής  
Αντιπρόεδρος