



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ & ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ  
& ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ  
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ  
ΤΜΗΜΑΤΑ Α΄ ΚΑΙ Β΄

**ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ**

Να σταλεί με e-mail στις Δ.Ο.Υ.

Αθήνα, 10 Ιουνίου 2009  
Αρ.Πρωτ.: 1057490/194/Β0013

Ταχ. Δ/ση : Καρ. Σερβίας 8  
Ταχ. Κώδικας : 101 84 ΑΘΗΝΑ  
Τηλέφωνο : 210 3375831, -876  
FAX : 210 3375834

**ΠΟΛ.: 1076**

**ΠΡΟΣ : Αποδέκτες Π Δ.**

**Θ Ε Μ Α : Κοινοποίηση των διατάξεων των άρθρων 44 και 45 του ν. 3763/2009 (ΦΕΚ 80 Α΄/27.5.2009) «Ενσωμάτωση Οδηγιών 2006/98/ΕΚ, 2008/8/ΕΚ και 2007/74/ΕΚ, διατάξεων των Οδηγιών 2006/112/ΕΚ και 2006/69/ΕΚ, διατάξεις φορολογίας εισοδήματος, κεφαλαίου, ΦΠΑ και λοιπών φορολογιών και λοιπές διατάξεις» και παροχή οδηγιών για την εφαρμογή τους.**

Με τις διατάξεις των άρθρων 44 και 45 του ν. 3763/2009 (Φ.Ε.Κ 80 Α΄/27.5.2009) «Ενσωμάτωση Οδηγιών 2006/98/ΕΚ, 2008/8/ΕΚ και 2007/74/ΕΚ, διατάξεων των Οδηγιών 2006/112/ΕΚ και 2006/69/ΕΚ, διατάξεις φορολογίας εισοδήματος, κεφαλαίου, ΦΠΑ και λοιπών φορολογιών και λοιπές διατάξεις» που ισχύει από 27.5.2009 παρέχεται εκ νέου η δυνατότητα οριστικοποίησης παλαιών προσυμφώνων μεταβίβασης ακινήτων με το δικαίωμα της αυτοσύμβασης εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας καθώς επίσης ρυθμίζονται θέματα περαίωσης εκκρεμών υποθέσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, προικιών, φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος και τέλους συναλλαγής ακινήτων.

Με την παρούσα σας κοινοποιούμε τις ανωτέρω διατάξεις και σας παρέχουμε οδηγίες για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους.

## **Άρθρο 44**

### **Τροποποιήσεις στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων**

Με τη διάταξη του άρθρου 22 του ν. 3427/2005 (Φ.Ε.Κ. 312 Α΄) δόθηκε η δυνατότητα σύνταξης οριστικών συμβολαίων σε εκτέλεση προσυμφώνων με το δικαίωμα της αυτοσύμβασης χωρίς την προσκόμιση από τον πωλητή των απαιτούμενων από το νόμο πιστοποιητικών. Η ισχύς της διάταξης αυτής παρατάθηκε με το άρθρο 16 του ν. 3522/2006 (Φ.Ε.Κ. 276 Α΄) μέχρι την 30-11-2007.

Με τη διάταξη του άρθρου 44 παρέχεται εκ νέου η δυνατότητα οριστικοποίησης παλαιών προσυμφώνων με το δικαίωμα της αυτοσύμβασης εντός προθεσμίας ενός έτους από τη δημοσίευση του παρόντος νόμου.

Επισημαίνεται ότι στη ρύθμιση υπάγονται **όλα** τα προσύμφωνα μεταβίβασης ακινήτων που περιέχουν τη ρήτρα της αυτοσύμβασης και έχουν συνταχθεί μέχρι την **31η Δεκεμβρίου 2000, χωρίς να απαιτείται άλλη προϋπόθεση** (π.χ. εξόφληση του τιμήματος, παράδοση της νομής και κατοχής του ακινήτου). Συνεπώς, στη ρύθμιση υπάγονται και τα εργολαβικά προσύμφωνα.

Επίσης, διευκρινίζεται ότι τα ανωτέρω έχουν εφαρμογή σε οριστικά συμβόλαια μεταβίβασης που συντάσσονται μόνο με επαχθή αιτία, π.χ. λόγω πωλήσεως, και δεν εφαρμόζονται κατά τη σύνταξη οριστικών συμβολαίων δωρεών ή γονικών παροχών σε εκτέλεση προσυμφώνων.

## **Άρθρο 45**

### **Περαίωση εκκρεμών υποθέσεων φορολογίας κεφαλαίου**

Με τις διατάξεις του άρθρου 45 παρέχεται η δυνατότητα οριστικής περαίωσης των εκκρεμών υποθέσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, προικίων, φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος και τέλους συναλλαγής ακινήτων με την παροχή διευκολύνσεων που προβλέπονται σε αυτές.

Ειδικότερα, ορίζονται τα ακόλουθα:

## **Α. ΠΕΡΑΙΩΣΗ ΕΚΚΡΕΜΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΠΟΥ ΕΦΑΡΜΟΣΤΗΚΕ ΤΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΜΕΤΑ ΤΟ ΧΡΟΝΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ.**

### **1. Πεδίο εφαρμογής**

Σύμφωνα με τις διατάξεις της ενότητας Α' του άρθρου 45 του κοινοποιούμενου νόμου παρέχεται η δυνατότητα περαίωσης εκκρεμών υποθέσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, προικίων, φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος και τέλους συναλλαγής ακινήτων **που αφορούν ακίνητα** που βρίσκονται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου, στις οποίες, κατά την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού (27.5.2009), εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας αυτών, κατά τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του ν. 1249/1982.

Στις περιπτώσεις αυτές οι υπόχρεοι μπορούν να αποδεχθούν ως φορολογητέα αξία την αντικειμενική αξία που ίσχυε κατά την πρώτη εφαρμογή του αντικειμενικού συστήματος στην περιοχή, **εφόσον η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε πριν από την ημερομηνία της πρώτης εφαρμογής.**

Για την εφαρμογή των ανωτέρω, εκκρεμείς θεωρούνται οι ακόλουθες υποθέσεις:

α) Υποθέσεις για τις οποίες μέχρι την 27.5.2009 έχει υποβληθεί δήλωση (εμπρόθεσμη ή εκπρόθεσμη, αρχική ή συμπληρωματική) και δεν έχει εκδοθεί η οικεία καταλογιστική πράξη ή έχει κοινοποιηθεί πράξη αλλά δεν έχει οριστικοποιηθεί ή έχει μεν καταστεί οριστική η πράξη, αλλά κατά την 27.5.2009 είχε ασκηθεί εκπρόθεσμη προσφυγή για την αξία του ακινήτου.

Ειδικά, όσον αφορά τις υποθέσεις (φόρου δωρεών, γονικών παροχών, μεταβίβασης ακινήτων, φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος και τέλους συναλλαγής ακινήτων) για τις οποίες έχει προσδιοριστεί προσωρινή αξία, εκκρεμείς θεωρούνται εκείνες, για τις οποίες έχει καταχωρηθεί η οικεία δήλωση και δεν έχει γίνει αποδεκτή η προσωρινή αξία ή δεν έχει παρέλθει το δίμηνο για την αποδοχή της.

Στις υποθέσεις που έχει κοινοποιηθεί πράξη της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. και δεν έχει καταστεί αυτή οριστική, οι φορολογούμενοι έχουν τη δυνατότητα να επιλέξουν μεταξύ της υποβολής συμπληρωματικής δήλωσης υπαγωγής στις ρυθμίσεις της διάταξης του άρθρου 45 του κοινοποιούμενου νόμου ή μεταξύ της εξώδικης λύσης της διαφοράς. Επισημαίνεται ότι τα οριζόμενα στις εγκυκλίους με αριθ. 1062222/198/0013/ΠΟΛ. 1079/27.7.2004 και 1098592/315/0013/ΠΟΛ. 1129/8.12.2004, τα οποία έχουν εφαρμογή στο στάδιο του ελέγχου και του

συμβιβασμού στις ανωτέρω υποθέσεις, δεν εφαρμόζονται στην περίπτωση υποβολής συμπληρωματικής δήλωσης περαίωσης.

β) 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 έχουν συζητηθεί στην ουσία τους, δε θεωρούνται εκκρεμείς, έστω και αν δεν έχουν εκδοθεί οι οικείες αποφάσεις.

Επισημαίνεται ότι στη ρύθμιση υπάγονται οι υποθέσεις εκείνες, στις οποίες οι λόγοι της (εμπρόθεσμης ή εκπρόθεσμης) προσφυγής αναφέρονται στην **αξία του ακινήτου** που προσδιορίστηκε με την καταλογιστική πράξη, και όχι σε οποιοδήποτε άλλο ζήτημα (π.χ. μη χορήγηση απαλλαγής για οποιονδήποτε λόγο, αναγνώριση παθητικού κ.α.).

### **Παραδείγματα**

1) Δήλωση Φ.Μ.Α. και συμβόλαιο το 2004 με προσωρινή αξία, που δεν έγινε αποδεκτή από το φορολογούμενο. Ένταξη της περιοχής στο αντικειμενικό σύστημα το 2006.

Περαίωση της υπόθεσης με βάση τις αντικειμενικές αξίες του 2006.

2) Θάνατος του 1996. Δεν υποβλήθηκε δήλωση αλλά κοινοποιήθηκε πράξη της Δ.Ο.Υ. το 2006. Άσκηση προσφυγής κατά της πράξης στο διοικητικό πρωτοδικείο, η οποία εκκρεμεί. Ένταξη της περιοχής στο αντικειμενικό σύστημα το 2006.

Περαίωση της υπόθεσης με βάση τις αντικειμενικές αξίες του 2006 και χρόνο φορολογίας το 1996.

## **2. Διαδικασία και αποτελέσματα της περαίωσης**

Για την περαίωση των ανωτέρω υποθέσεων οι φορολογούμενοι πρέπει να υποβάλουν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. μέχρι 31-12-2009 (ανατρεπτική προθεσμία) συμπληρωματική δήλωση με αίτημα υπαγωγής στις διατάξεις του παρόντος νόμου, στην οποία επισυνάπτονται τα οικεία φύλλα υπολογισμού της αξίας των ακινήτων. Για υποθέσεις που εκκρεμούν ενώπιον των διοικητικών δικαστηρίων, κατά την υποβολή της συμπληρωματικής δήλωσης, πρέπει να προσκομισθεί βεβαίωση του γραμματέα του διοικητικού δικαστηρίου, στο οποίο εκκρεμεί η υπόθεση, ότι αυτή εκκρεμεί και δεν έχει συζητηθεί στην ουσία της. Η βεβαίωση αυτή μπορεί να αναγραφεί από το γραμματέα του δικαστηρίου και στο σώμα της φορολογικής δήλωσης.

Με την υποβολή της συμπληρωματικής δήλωσης οι υπόχρεοι αποδέχονται ως φορολογητέα αξία την αντικειμενική αξία που ίσχυε κατά την πρώτη εφαρμογή του αντικειμενικού συστήματος στην περιοχή, εφόσον η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε πριν από την ημερομηνία εφαρμογής του αντικειμενικού συστήματος.

Με την υποβολή της συμπληρωματικής δήλωσης για την περαίωση των εκκρεμών υποθέσεων –κατά τα ανωτέρω- επέρχεται εξώδικη λύση της διαφοράς και η υπόθεση θεωρείται περαιωθείσα για τα ακίνητα που περιλαμβάνονται στη δήλωση αυτή με τον όρο ότι **όλα** τα στοιχεία που αναγράφονται στα φύλλα υπολογισμού της αξίας των ακινήτων είναι ειλικρινή. Αν διαπιστωθεί ανακρίβεια των στοιχείων αυτών (π.χ. αφού περιέλθουν νέα στοιχεία στη Δ.Ο.Υ. ή ύστερα από μεταγενέστερη διαφορετική δήλωση του ίδιου του φορολογούμενου), η υπόθεση δε θεωρείται περαιωθείσα, αλλά εκδίδεται η οικεία πράξη επιβολής φόρου με βάση τα συγκριτικά στοιχεία (και όχι την αντικειμενική αξία της παρούσας διάταξης) και επιβάλλονται οι πρόσθετοι φόροι και τα πρόστιμα που προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις.

Οι υπόχρεοι σε φόρο έχουν τη δυνατότητα να υποβάλουν συμπληρωματική δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου είτε για ένα είτε για όλα τα περιουσιακά στοιχεία των υποθέσεών τους. Ειδικότερα, για τις υποθέσεις που εκκρεμούν ενώπιον των διοικητικών δικαστηρίων, ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. γνωστοποιεί χωρίς καθυστέρηση στο αρμόδιο δικαστήριο ότι υποβλήθηκε η δήλωση περαίωσης της υπόθεσης και, συνεπώς, η δίκη καταργείται ως προς το ακίνητο, για το οποίο υποβλήθηκε η δήλωση. Αν η προσφυγή αφορά και άλλα περιουσιακά στοιχεία, εκτός από εκείνα για τα οποία υποβλήθηκε η δήλωση περαίωσης, ο φάκελος παραμένει ως προς τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία στο δικαστήριο και η δίκη συνεχίζεται ως προς αυτά.

Αν η αξία των ακινήτων, όπως προκύπτει με την υποβολή της συμπληρωματικής δήλωσης περαίωσης, 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 με την επιφύλαξη ότι τα προβλεπόμενα στο φύλλο υπολογισμού της αξίας προσδιοριστικά στοιχεία είναι ειλικρινή.

### **3. Πρόσθετοι φόροι - Καταβολή του οικείου φόρου**

Με την υποβολή της συμπληρωματικής δήλωσης περαίωσης, οι υπόχρεοι απαλλάσσονται από την καταβολή οποιουδήποτε πρόσθετου φόρου, προστίμου ή άλλης κύρωσης (με την επιφύλαξη της επιβολής προσθέτων φόρων και προστίμων

στην περίπτωση διαπίστωσης ανακρίβειας των προσδιοριστικών στοιχείων που αναγράφονται στα φύλλα υπολογισμού).

Στην περίπτωση που με την παρούσα ρύθμιση γίνεται μερική περαίωση της υπόθεσης (για ορισμένα μόνο ακίνητα), ως προς τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία εξακολουθούν να οφείλονται οι επιμεριστικά αναλογούντες πρόσθετοι φόροι και πρόστιμα.

Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων, ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος και το τέλος συναλλαγής ακινήτων που προκύπτει με τη δήλωση περαίωσης καταβάλλεται σε έξι (6) ίσες μηνιαίες δόσεις, ο δε φόρος κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και προικίων 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.

Αν εξοφληθεί ολόκληρος ο οφειλόμενος φόρος μέσα στην προθεσμία καταβολής της πρώτης δόσης, δηλαδή με την υποβολή της δήλωσης, παρέχεται έκπτωση ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%).

## **Β. ΠΕΡΑΙΩΣΗ ΕΚΚΡΕΜΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΟΠΟΥ ΔΕΝ ΕΦΑΡΜΟΖΕΤΑΙ ΤΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΚΑΤΑ ΤΗΝ 27.5.2009.**

### **1. Πεδίο εφαρμογής**

Σύμφωνα με τις διατάξεις της ενότητας Β΄ του άρθρου 45 του κοινοποιούμενου νόμου παρέχεται η δυνατότητα περαίωσης εκκρεμών –μέχρι την 27.5.2009- υποθέσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, προικίων, φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος και τέλους συναλλαγής ακινήτων **που αφορούν ακίνητα** που βρίσκονται σε περιοχές, στις οποίες δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους. Σημειώνεται ότι η ρύθμιση δεν αφορά τα λοιπά (πλην ακινήτων) περιουσιακά στοιχεία (όπως π.χ. μετοχές, κινητά, εταιρικά μερίδια κ.λπ.).

Στις περιπτώσεις αυτές γίνεται η ακόλουθη διάκριση:

α) Σε υποθέσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, δωρεών, γονικών παροχών και προικίων, φόρου αυτομάτου υπερτιμήματος και τέλους συναλλαγής ακινήτων, για τις οποίες η οικεία δήλωση έχει υποβληθεί μέχρι και την 27.5.2009, οι

υπόχρεοι μπορούν να αποδεχθούν ως φορολογητέα αξία την προεκτίμηση που προσδιόρισε ο προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. στην αρχική δήλωση, μειωμένη κατά ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%).

Για την εφαρμογή των ανωτέρω, εκκρεμείς θεωρούνται οι υποθέσεις για τις οποίες έχει καταχωρηθεί η οικεία δήλωση και έχει προσδιοριστεί προσωρινή αξία από τη Δ.Ο.Υ., η οποία δεν έχει γίνει αποδεκτή από το φορολογούμενο και δεν έχει κοινοποιηθεί φύλλο ελέγχου ή δεν έχει παρέλθει το δίμηνο για την αποδοχή της καθώς και οι υποθέσεις, για τις οποίες έχει εκδοθεί και καταχωρηθεί η οικεία πράξη αλλά δεν έχει κοινοποιηθεί.

Επισημαίνεται ότι για την υπαγωγή στη ρύθμιση των ανωτέρω υποθέσεων απαιτείται η οικεία φορολογική δήλωση να έχει υποβληθεί στη Δ.Ο.Υ. μέχρι την 27.5.2009, έστω και αν η φορολογική υποχρέωση γεννηθεί μετά την ημερομηνία αυτή. Επομένως, οι υποθέσεις, για τις οποίες η οικεία φορολογική δήλωση υποβάλλεται μετά την 27.5.2009, δεν υπάγονται στην ανωτέρω ρύθμιση περαίωσης, έστω και αν η δήλωση υποβάλλεται σε αντικατάσταση προηγούμενης δήλωσης, η οποία είχε υποβληθεί πριν από την 27.5.2009, αλλά έχει ήδη λήξει η τρίμηνη προθεσμία ισχύος της (άρθρο 13 παρ. 1 α.ν. 1521/1950 και άρθρο 89 παρ. 1 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών).

**Επίσης, διευκρινίζεται ότι σε κάθε περίπτωση η δήλωση περαίωσης γίνεται δεκτή μόνο, εφόσον έχει προηγηθεί η σύνταξη του οικείου συμβολαίου.**

β) Στις ανωτέρω υποθέσεις φορολογίας κεφαλαίου, για τις οποίες έχει κοινοποιηθεί φύλλο ελέγχου ή πράξη μέχρι τη δημοσίευση του παρόντος, οι υπόχρεοι μπορούν να αποδεχθούν ως φορολογητέα αξία την αξία της πράξης, την οποία προσδιόρισε ο προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. μειωμένη κατά ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%).

Στις υποθέσεις αυτές που έχει κοινοποιηθεί πράξη της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. και δεν έχει καταστεί αυτή οριστική, οι φορολογούμενοι έχουν τη δυνατότητα να επιλέξουν μεταξύ της υποβολής συμπληρωματικής δήλωσης υπαγωγής στις ρυθμίσεις της διάταξης του άρθρου 45 του κοινοποιούμενου νόμου ή μεταξύ της εξώδικης λύσης της διαφοράς. Αν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία για συμβιβασμό και δεν ασκηθεί προσφυγή, γίνεται οριστική βεβαίωση του οικείου φόρου σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, οπότε, αν στη συνέχεια υποβληθεί δήλωση περαίωσης μέχρι την 31.12.2009, λαμβάνεται υπόψη η αξία της πράξης μειωμένη κατά 20%.

γ) Σε υποθέσεις φόρου κληρονομιών, εφόσον για αυτές έχουν κοινοποιηθεί πράξεις μέχρι την 27.5.2009, οι υπόχρεοι μπορούν να αποδεχθούν ως φορολογητέα αξία την

αξία της πράξης, την οποία προσδιόρισε ο προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. μειωμένη κατά ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%).

δ) Σε υποθέσεις φόρου κληρονομιών, εφόσον για αυτές δεν έχουν κοινοποιηθεί πράξεις μέχρι την 27.5.2009, έστω και αν αυτές έχουν εκδοθεί και έχουν καταχωρηθεί στο οικείο βιβλίο, οι υπόχρεοι μπορούν να αποδεχθούν ως φορολογητέα αξία τη δηλωθείσα αξία κάθε ακινήτου προσαυξημένη κατά ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%).

ε) Τα ανωτέρω εφαρμόζονται ανάλογα και στις υποθέσεις φορολογίας κεφαλαίου, για τις οποίες, κατά την 27.5.2009, 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, κατά το χρόνο υποβολής της δήλωσης αποδοχής της φορολογητέας αξίας, έστω και αν για αυτές έχουν εκδοθεί προδικαστικές αποφάσεις. Αν έχουν συζητηθεί στην ουσία τους, δε θεωρούνται εκκρεμείς, έστω και αν δεν έχουν εκδοθεί οι οικείες αποφάσεις.

Επισημαίνεται ότι –όπως και στην ενότητα Α΄– στη ρύθμιση υπάγονται οι υποθέσεις εκείνες, στις οποίες οι λόγοι της (εμπρόθεσμης ή εκπρόθεσμης) προσφυγής αναφέρονται στην **αξία του ακινήτου** που προσδιορίστηκε με την καταλογιστική πράξη, και όχι σε οποιοδήποτε άλλο ζήτημα (π.χ. μη χορήγηση απαλλαγής για οποιονδήποτε λόγο, αναγνώριση παθητικού κ.α.).

Για τις υποθέσεις αυτές οι υπόχρεοι μπορούν να αποδεχθούν ως φορολογητέα αξία την **αξία της πράξης, την οποία προσδιόρισε ο προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. (και όχι την αξία που έχει τυχόν προσδιορισθεί πρωτοδίκως,** αν πρόκειται για υπόθεση που εκκρεμεί ενώπιον του εφετείου) μειωμένη κατά ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%).

### **Παραδείγματα**

1) Δήλωση Φ.Α.Υ. και συμβόλαιο το 2006. Μη αποδοχή της προσωρινής αξίας πώλησης από το φορολογούμενο.

Περαίωση της υπόθεσης με αξία πώλησης την αξία της προεκτίμησης από τη Δ.Ο.Υ. μειωμένη κατά 20%.

2) Δήλωση Φ.Μ.Α. την 20.5.2009. Προσδιορισμός της προσωρινής αξίας από τη Δ.Ο.Υ.. Σύνταξη του συμβολαίου την 1.6.2009 με βάση τη δηλωθείσα αξία. Περαίωση της υπόθεσης με βάση την αξία της προεκτίμησης μειωμένη κατά 20%.

3) Θάνατος του 2000. Δήλωση φόρου κληρονομιάς το 2001, η οποία εκκρεμεί για έλεγχο.



Περαίωση της υπόθεσης με βάση τη δηλωθείσα αξία προσαυξημένη κατά 20%.

## **2. Διαδικασία και αποτελέσματα της περαίωσης**

Για την αποδοχή της φορολογητέας αξίας, όπως ανωτέρω ορίζεται, υποβάλλεται από τον υπόχρεο στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. η οικεία φορολογική δήλωση, εντός ανατρεπτικής προθεσμίας που αρχίζει από την 27.5.2009 και λήγει την 31.12.2009.

Για υποθέσεις που εκκρεμούν ενώπιον των διοικητικών δικαστηρίων, κατά την υποβολή της δήλωσης, πρέπει να προσκομισθεί βεβαίωση του γραμματέα του διοικητικού δικαστηρίου, στο οποίο εκκρεμεί η υπόθεση, ότι αυτή εκκρεμεί και δεν έχει συζητηθεί στην ουσία της. Η βεβαίωση αυτή μπορεί να αναγραφεί από το γραμματέα του δικαστηρίου και στο σώμα της φορολογικής δήλωσης.

Με την υποβολή της δήλωσης για την περαίωση των εκκρεμών υποθέσεων – κατά τα ανωτέρω- επέρχεται εξώδικη λύση της διαφοράς και η υπόθεση θεωρείται περαιωθείσα με τον όρο ότι **όλα** τα στοιχεία του ακινήτου είναι ειλικρινή. Αν διαπιστωθεί ανακρίβεια των στοιχείων αυτών (π.χ. αφού περιέλθουν νέα στοιχεία στη Δ.Ο.Υ. ή ύστερα από μεταγενέστερη διαφορετική δήλωση του ίδιου του φορολογούμενου), η υπόθεση δε θεωρείται περαιωθείσα, αλλά εκδίδεται η οικεία πράξη επιβολής φόρου και επιβάλλονται οι πρόσθετοι φόροι και τα πρόστιμα που προβλέπονται από τις ισχύουσες διατάξεις.

Οι υπόχρεοι σε φόρο έχουν τη δυνατότητα να υποβάλουν δήλωση υπαγωγής στις ρυθμίσεις του παρόντος νόμου είτε για ένα είτε για όλα τα περιουσιακά στοιχεία των υποθέσεών τους. Ειδικότερα, για τις υποθέσεις που εκκρεμούν ενώπιον των διοικητικών δικαστηρίων, ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. γνωστοποιεί χωρίς καθυστέρηση στο αρμόδιο δικαστήριο ότι υποβλήθηκε η δήλωση περαίωσης της υπόθεσης και, συνεπώς, η δίκη καταργείται ως προς το ακίνητο, για το οποίο υποβλήθηκε η δήλωση. Αν η προσφυγή αφορά και άλλα περιουσιακά στοιχεία, εκτός από εκείνα για τα οποία υποβλήθηκε η δήλωση περαίωσης, ο φάκελος παραμένει ως προς τα λοιπά περιουσιακά στοιχεία στο δικαστήριο και η δίκη συνεχίζεται ως προς αυτά.

Αν η αξία των ακινήτων, όπως προκύπτει με την υποβολή της δήλωσης περαίωσης, 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 με την επιφύλαξη ότι τα προσδιοριστικά στοιχεία του ακινήτου είναι ειλικρινή.

Τα ανωτέρω οριζόμενα στην ενότητα Α.3. σχετικά με τους πρόσθετους φόρους και την καταβολή του οικείου φόρου ισχύουν ανάλογα και στις υποθέσεις της ενότητας αυτής.

#### **Γ. ΠΕΡΑΙΩΣΗ ΕΚΚΡΕΜΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ ΠΟΥ ΑΦΟΡΟΥΝ ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΟΥ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΕΣ ΠΟΥ ΕΝΤΑΣΣΟΝΤΑΙ ΣΤΟ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 27.5.2009.**

Η διάταξη της ενότητας Γ΄ του άρθρου 45 του κοινοποιούμενου νόμου 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 αυτών μετά την ημερομηνία έναρξης ισχύος του παρόντος νόμου.

Στην περίπτωση αυτή παρέχεται αποκλειστική προθεσμία τεσσάρων (4) μηνών από την εφαρμογή σε κάθε περιοχή του αντικειμενικού συστήματος για την υποβολή της συμπληρωματικής δήλωσης από το φορολογούμενο με αίτημα υπαγωγής του στην παρούσα διάταξη.

Όσον αφορά τον τρόπο περαίωσης των υποθέσεων της ρύθμισης αυτής καθώς και τις προϋποθέσεις υπαγωγής τους στη ρύθμιση, ισχύουν τα ανωτέρω οριζόμενα στην ενότητα Α΄ του άρθρου 45 (περαίωση για ένα ή περισσότερα ακίνητα, καταβολή του φόρου στις δόσεις που ορίζονται στην ενότητα Α΄ κ.λπ.).

Επίσης, ορίζεται ειδικότερα ότι, εάν η ως άνω τετράμηνη προθεσμία για την υποβολή της συμπληρωματικής δήλωσης από το 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, π.χ. έστω εκκρεμής υπόθεση φόρου μεταβίβασης παραγραφόμενη στις 31.12.2009 που αφορά ακίνητο σε περιοχή, όπου το αντικειμενικό σύστημα θα εφαρμοσθεί την 1.10.2009. Η προθεσμία υποβολής της συμπληρωματικής δήλωσης περαίωσης λήγει για την υπόθεση αυτή στις 30.11.2009 και όχι την 1.2.2010.

Σημειώνεται ότι παρόμοια διαδικασία περαίωσης είχε θεσπιστεί με τη διάταξη της ενότητας Β΄ του άρθρου 14 του ν. 2753/1999 (Φ.Ε.Κ. 249 Α΄), η οποία καταργείται με την παρ. 2 της ενότητας Ε΄ του άρθρου 45 του κοινοποιούμενου νόμου.

#### **Δ. ΥΠΟΒΟΛΗ ΕΚΠΡΟΘΕΣΜΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ**

Με τη διάταξη της ενότητας Δ΄ του άρθρου 45 του κοινοποιούμενου νόμου παρέχεται η δυνατότητα, εντός ανατρεπτικής προθεσμίας που αρχίζει από την 27.5.2009 και λήγει την 31.12.2009, υποβολής της οικείας αρχικής ή συμπληρωματικής δήλωσης από τους φορολογούμενους, χωρίς την επιβολή πρόσθετου φόρου, προστίμου ή άλλης κύρωσης, εφόσον η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι την 27.5.2009 και δεν έχει κοινοποιηθεί η οικεία πράξη ή φύλλο ελέγχου.

Η δήλωση (αρχική ή συμπληρωματική) μπορεί να υποβάλλεται **για οποιονδήποτε λόγο** (π.χ. εκπρόθεσμη υποβολή δήλωσης για άρση χορηγηθείσας απαλλαγής α΄ κατοικίας λόγω μεταβίβασης του ακινήτου εντός της πενταετίας από τη χορήγησή της ή λόγω άρσης γεωργικής απαλλαγής, μη υποβολή δήλωσης για ένα ή περισσότερα περιουσιακά στοιχεία κ.λπ.) και όχι μόνο για τη φορολογητέα αξία του ακινήτου.

Σε αντίθεση με τις προηγούμενες περιπτώσεις περαίωσης των ενοτήτων Α΄, Β΄ και Γ΄ που αφορούν **μόνο σε υποθέσεις σχετικά με ακίνητα**, υπόχρεοι σε φόρο κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και προικίων μπορούν να υποβάλουν κατά τις διατάξεις της ενότητας Δ΄, χωρίς την επιβολή πρόσθετων φόρων κ.λπ., δηλώσεις για **οποιασδήποτε φύσεως περιουσιακά στοιχεία** (π.χ. καταθέσεις, μετρητά, μετοχές κ.λπ.). Οι δηλώσεις μπορεί να είναι αρχικές, συμπληρωματικές ή διορθωτικές, είτε δηλαδή δεν έχουν υποβάλει καμία δήλωση (και έχει λήξει μέχρι την 27.5.2009 η προθεσμία υποβολής της) είτε έχουν υποβάλει την οικεία δήλωση ως προς ορισμένα περιουσιακά στοιχεία και έχουν παραλείψει άλλα, είτε έχουν δηλώσει κάποια περιουσιακά στοιχεία αλλά υποβάλλουν συμπληρωματική δήλωση ως προς αδήλωτο ή ανακριβώς δηλωθέν τμήμα αυτών, έστω και αν για αυτό έχει εκδοθεί η οικεία πράξη αλλά αυτή δεν έχει κοινοποιηθεί στο φορολογούμενο.

Επισημαίνεται ότι στις υποθέσεις που υπάγονται στην ανωτέρω ρύθμιση, ο οικείος φόρος που προκύπτει καταβάλλεται με βάση την ισχύουσα νομοθεσία και δεν εφαρμόζεται η καταβολή στις δόσεις, που προβλέπονται στις προηγούμενες περιπτώσεις περαίωσης. Συνεπώς, ο φόρος μεταβίβασης, ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος και το τέλος συναλλαγής ακινήτων καταβάλλονται εξ ολοκλήρου με την υποβολή της δήλωσης (άρθρο 8 α.ν. 1521/1950, άρθρα 5 και 14 ν. 3427/2005), ενώ ο φόρος κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και προικίων βεβαιώνεται και

καταβάλλεται με βάση τις οικείες διατάξεις (άρθρα 82 και 90 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών).

Στην περίπτωση που η υπόθεση αφορά ακίνητο το οποίο κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης και υποβολής της αρχικής δήλωσης βρισκόταν σε περιοχή, όπου δεν εφαρμοζόταν το αντικειμενικό σύστημα, ενώ ήδη κατά το χρόνο έναρξης ισχύος του νόμου εφαρμόζεται αυτό, τότε η οικεία δήλωση **υποβάλλεται υποχρεωτικά με φορολογητέα αξία την αξία του χρόνου της πρώτης εφαρμογής του αντικειμενικού συστήματος** σύμφωνα με τις διατάξεις της ενότητας Α' (ανεξάρτητα από το λόγο για τον οποίο υποβάλλεται), οι οποίες έχουν ταυτόχρονη εφαρμογή και, συνεπώς, επέρχεται περαίωση της υπόθεσης. Στην περίπτωση αυτή της περαίωσης, ο φόρος είναι καταβλητέος με τον τρόπο που ορίζεται στις διατάξεις της ενότητας Α'.

Διευκρινίζεται ότι στην έννοια των δωρεών και γονικών παροχών περιλαμβάνονται και οι άτυπες δωρεές και γονικές παροχές.

### **Παραδείγματα**

1) Πλειστηριασμός του 2004 για ακίνητο εντός αντικειμενικού συστήματος. Μη υποβολή δήλωσης Φ.Μ.Α..

Υποβολή δήλωσης Φ.Μ.Α. χωρίς πρόσθετο φόρο εκπροθέσμου με φορολογητέα αξία την αντικειμενική αξία του χρόνου φορολογίας, δηλαδή του 2004.

2) Θάνατος του 1999. Υποβολή δήλωσης φόρου κληρονομιάς το 1999 ως προς ορισμένα κληρονομαία ακίνητα με βάση τα συγκριτικά στοιχεία. Ένταξη στο αντικειμενικό σύστημα το 2006. Η υπόθεση εκκρεμεί για έλεγχο.

Υποβολή συμπληρωματικής δήλωσης ως προς τα μη δηλωθέντα ακίνητα και περαίωση της αρχικής δήλωσης με βάση τις αντικειμενικές αξίες του 2006 (ταυτόχρονη εφαρμογή των διατάξεων των ενότητων Α' και Δ').

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ: ένα (1)

**Ακριβές Αντίγραφο**

**Η Προϊσταμένη της Γραμματείας**

**Ο ΥΦΥΠΟΥΡΓΟΣ**

**ΑΝΤΩΝΙΟΣ ΜΠΕΖΑΣ**

## **ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ**

### **I. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

1. Όλες οι Δ.Ο.Υ.
2. Περιοδικό «Φορολογική Επιθεώρηση»
3. Γραφείο Γενικού Γραμματέα Πληροφορικών Συστημάτων (για καταχώρηση στο INTERNET)
4. Τράπεζα Δημοσιονομικών Δεδομένων, Σίνα 2 - 4 – 106 72 Αθήνα
5. Υπουργείο Δικαιοσύνης, Γεν. Δ/ση Διοίκησης Δικαιοσύνης, Μεσογείων 96 – 115 27 Αθήνα (για ενημέρωση όλων των διοικητικών δικαστηρίων της χώρας)

### **II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ**

1. Υπουργείο Δικαιοσύνης, γραφείο κ. Υπουργού
2. Οικονομικές Επιθεωρήσεις
3. Αποδέκτες πίνακα Η' (εκτός των αριθ. 1, 2 και 8 - 10)
4. Αποδέκτες πίνακα ΙΑ' (μόνο αριθ. 2 και 3)
5. Αποδέκτες πίνακα ΚΑ' (εκτός του αριθ. 4)
6. Ομάδα Έργου Εφαρμογών του TAXIS

### **III. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ**

1. Γραφείο κ. Υπουργού
2. Γραφείο Υφυπουργού, κ. Αντωνίου Μπέζα
3. Γραφείο Γενικού Γραμματέα, κ. Αθ. Σκορδά
4. Γραφεία κ.κ. Γενικών Διευθυντών
5. Όλες τις Φορολογικές Διευθύνσεις και Τμήματα
6. Γραφείο Τύπου και Δημοσίων Σχέσεων (20 αντίτυπα)
7. Γραφείο Επικοινωνίας και Πληροφόρησης Πολιτών
8. Δ/ση 13<sup>η</sup> Φορολογίας Κεφαλαίου - Τμήματα Α', Β' (από 30) και Φ.Μ.Α.Π. (10)