

Αθήνα, 30/03/2012

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΚΑΙ ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
ΤΜΗΜΑΤΑ Α΄ & Β΄

Ταχ. Δ/ση : Καρ. Σερβίας 8
Ταχ. Κώδ. : 101 84 Αθήνα
Τηλέφωνα : 2103375876, -832
FAX : 2103375834
e-mail : d13.a@yo.syzefxis.gov.gr
d13.fma@yo.syzefxis.gov.gr

ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ

Θέμα: Οδηγίες για την αντιμετώπιση των ρυθμισθέντων χώρων με το ν. 4014/2011.

Με αφορμή ερωτήματα που έχουν υποβληθεί στην Υπηρεσία μας, σχετικά με το ανωτέρω θέμα, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Με τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, όπως ισχύει, παρέχεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης κατά την αγορά κατοικίας ή οικοπέδου, εφόσον ο αγοραστής είναι δικαιούχος πρώτης κατοικίας.

Μεταξύ των αναγκαίων προϋποθέσεων για τη χορήγηση της απαλλαγής είναι η ύπαρξη νόμιμου κτίσματος και, συνεπώς, δεν είναι δυνατή η χορήγηση της απαλλαγής για αυθαίρετα κτίσματα (ΣΧΕΤ. η με αριθ. ΠΟΛ.1101/24.6.2010 εγκύκλιος του ΥπΟικ).

Επίσης, με τις με αριθ. ΠΟΛ.1126/31.5.2011 και ΠΟΛ.1209/6.10.2011 εγκυκλίους έγινε δεκτό ότι οι ανωτέρω διατάξεις για την απαλλαγή α΄ κατοικίας εφαρμόζονται και για την επιφάνεια των τακτοποιούμενων χώρων του ν. 3843/2010 και του ν. 3775/2009, εφόσον κατά το χρόνο της αγοράς έχει ολοκληρωθεί η προβλεπόμενη διαδικασία ρύθμισής τους. Επιπλέον, ο φόρος μεταβίβασης, ο οποίος καταβλήθηκε για την αξία ρυθμισθέντων χώρων κατά την αγορά ακινήτων που υπήχθησαν στις διατάξεις της απαλλαγής α΄ κατοικίας, μπορεί να επιστραφεί ως αχρεωστήτως καταβληθείς εντός τριετίας από την ημερομηνία καταβολής του, μετά από υποβολή σχετικής αίτησης από τον υπόχρεο.

Τα ανωτέρω εφαρμόζονται ανάλογα και στη φορολογία κληρονομιών και γονικών παροχών.

2. Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4014/2011 απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο χωρίς υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού ότι δεν υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή στο ακίνητο ή ότι η υφιστάμενη αυθαίρετη κατασκευή ή η εγκατεστημένη

αυθαίρετη χρήση έχει, μεταξύ άλλων, υπαχθεί στη διαδικασία ρύθμισης του άρθρου 24 του ανωτέρω νόμου (άρθρο 23 παρ. 4 ν. 4014/2011).

Όσον αφορά την ανωτέρω διαδικασία ρύθμισης, με τη διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011 και τη με αριθ. 41498/26.9.2011 ΚΥΑ (ΦΕΚ 2167 Β'/27-9-2011) σχετική απόφαση ορίζεται ότι η διαδικασία ρύθμισης των υπαγόμενων στο νόμο αυθαίρετων κατασκευών ή χρήσεων γίνεται ηλεκτρονικά και εκδίδεται βεβαίωση από το πληροφοριακό σύστημα μετά τον έλεγχο της πληρότητας του φακέλου και την εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου, με την οποία πιστοποιείται η περαίωση της διαδικασίας υπαγωγής αυθαίρετου ακινήτου στις διατάξεις του ανωτέρω νόμου (βεβαίωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο άρθρο 24 του ν. 4014/2011). Μέχρι την ενεργοποίηση της δυνατότητας του πληροφοριακού συστήματος να υποδεχθεί το σύνολο των δικαιολογητικών και μελετών, που προβλέπονται στο στοιχείο β' της παρ. 2 του άρθρου 24 του ανωτέρω νόμου, είναι δυνατή η περαίωση της διαδικασίας (οπότε και η έκδοση της προαναφερθείσας βεβαίωσης), εφόσον εξοφληθεί το ενιαίο ειδικό πρόστιμο και υποβληθεί ηλεκτρονικά δήλωση του εξουσιοδοτημένου μηχανικού της παρ. 1 του άρθρου 2 της ανωτέρω ΚΥΑ ότι έχει στη διάθεσή του όλα τα δικαιολογητικά και τις μελέτες και θα τα υποβάλει ηλεκτρονικά έως και τις 31 Μαρτίου 2012.

Περαιτέρω, με βάση τη διάταξη της παραγράφου 11 του άρθρου 24 του ν. 4014/2011, μετά την περαίωση της ανωτέρω διαδικασίας επιτρέπεται η μεταβίβαση του αυθαίρετου ακινήτου ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτού, αφού εκδοθεί η σχετική βεβαίωση μηχανικού ότι «... οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2 και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του ν. 4014/2011» (άρθρο 23 παρ. 4 ν. 4014/2011). Η βεβαίωση αυτή υποβάλλεται ηλεκτρονικά στο Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, όπου λαμβάνει μοναδικό αριθμό που αφορά το ακίνητο, πριν από τη σύνταξη των συμβολαίων. Στα συμβόλαια μεταβίβασης προσαρτάται η βεβαίωση και αναγράφεται ο μοναδικός αριθμός του ακινήτου (ΣΧΕΤ. οι με αριθ. πρωτ. 5758/2-2-2012 και 9417/22-2-2012 απαντήσεις του ΥΠΕΚΑ προς το Υπ. Οικονομικών).

3. Ενόψει των ανωτέρω συνάγεται ότι η απαλλαγή α' κατοικίας χορηγείται και για την επιφάνεια των ως άνω ρυθμισθέντων χώρων, εφόσον πρόκειται για χώρους κύριας χρήσης, με βάση τις προϋποθέσεις του άρθρου 1 του ν. 1078/1980 και υπό την προϋπόθεση ότι προκύπτει από την πιο πάνω βεβαίωση του μηχανικού ότι επιτρέπεται η μεταβίβασή τους, δεδομένου ότι κατά το χρόνο της αγοράς έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4014/2011.

Επίσης, ο φόρος μεταβίβασης, ο οποίος καταβλήθηκε για την αξία ήδη ρυθμισθέντων χώρων κατά την αγορά ακινήτων που υπήχθησαν στις διατάξεις της απαλλαγής α' κατοικίας, μπορεί να επιστραφεί ως αχρεωστήτως καταβληθείς εντός τριετίας από την ημερομηνία καταβολής του, μετά από υποβολή σχετικής αίτησης από το δικαιούχο, εφόσον κατά το χρόνο της αγοράς είχε ήδη ολοκληρωθεί η διαδικασία ρύθμισής τους κατά τα ανωτέρω.

Για τη χορήγηση της απαλλαγής α' κατοικίας ή την επιστροφή του καταβληθέντος φόρου μεταβίβασης για τους χώρους αυτούς απαιτείται από το δικαιούχο η προσκόμιση στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. των εξής δικαιολογητικών:

α) αντίγραφο της βεβαίωσης ολοκλήρωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο άρθρο 24 του ν. 4014/2011, η οποία εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα ως ανωτέρω, και

β) αντίγραφο της προαναφερθείσας βεβαίωσης μηχανικού.

4. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται ανάλογα τα οριζόμενα στις με αριθ. ΠΟΛ.1126/31.5.2011 και ΠΟΛ.1209/6.10.2011 εγκυκλίους μας.

Επίσης, τα προαναφερθέντα εφαρμόζονται ανάλογα και στη φορολογία κληρονομιών και γονικών παροχών.

Ο ΑΝΑΠΛΗΡΩΤΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΠΑΝΤΕΛΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΟΥ

Ακριβές Αντίγραφο
Ο Προϊστάμενος της Γραμματείας

www.sale.gr