

Με δύο νέες ειδικές διευθύνσεις,

που θα λειτουργούν μέσα στην άνυδρα Αθήνα και Θεσσαλονίκη, η ΑΑΔΕ επιχειρεί να θέσει σε νέες βάσεις τη φορολογία ακινήτων και να διασφαλίσει την αποτελεσματική φορολόγησή τους, με σκοπό κυρίως να μπει ένα τέλος στα **διαφορετικά ερμηνεία** και αντιμετώπιση των εσκέτων από τις εφορίες. Κάθε εφορία, κάθε νομικό μίγμα λειτουργούσε διαφορετικά, και πολλές φορές δικαιωνόταν ότι είχε υποθέσει οι εφορίες αντιμετώπιζαν και ερμηνεύσαν διαφορετικά τη νομοθεσία. Τώρα όλα αυτά πελατώνουν. Η ερμηνεία θα δίνεται κεντρικά και η νομοθεσία θα ερμηνεύεται με τον ίδιο τρόπο για όλους.

Έτσι, λοιπόν, **συστήνονται τα δύο μεγάλα Κέντρα Φορολογίας Κεφαλαίου (ΚΕΦΟΚ)**. Σύμφωνα με την ΑΑΔΕ, ο επιχειρησιακός τους στόχος είναι η κεντροκοπιμένη φορολογική απεικόνιση, η βελτίωση της συμμόρφωσης των φορολογουμένων, καθώς και η ποσοτικά εξυπηρέτηση αυτών ως προς τα θέματα φορολογικών κεφαλαίων.

Έχουν διαπιστωθεί πολλές πραγματικές διαφορετικές ερμηνείες, αλλά και **κρατηγικές περιπτώσεις** λαθών από τους εφοριακούς. Ενδεικτικά είναι η περίπτωση σε εφαρμογή των Λειτουργικών Προσώπων όπου οι υπάλληλοι δεν αναγνώρισε τραπεζικό εμβόλιμο για τη μεταβίβαση ακινήτων, καθώς ο νόμος, όπως ισχυρίστηκε, προβλέπει φθαρτικό μέσο για την αποπληρωμή του τμήματος! Βέβαια, στην περίπτωση αυτή, εφόσον έτσι και ο προστάθμιος τις εφορίες, που δεν έκανε τον απαραίτητο έλεγχο και οι οικιστές που του παρουσίσει η υπάλληλος του. Προφανώς οι λάθος διορθώθηκαν από τη Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών, ωστόσο η τελειότητα των φορολογουμένων ήταν μεγάλη.



Οι υπάλληλοι των δύο νέων υπηρεσιών θα προσπαθήσουν να μηδενίσουν όλες τις επιμετρημένες υποθέσεις φορολόγησης ακινήτων, ενώ θα στέλνουν στις εφορίες ελεγκτικές υπηρεσίες υποθέσεις φορολογουμένων οι οποίοι δεν συμμορφώνονται στις υποχρεώσεις τους.

Ακίνητα

Στενή παρακολούθηση από δύο νέες ειδικές υπηρεσίες

ΣΕ ΠΡΩΤΟ ΠΛΑΝΟ ΒΡΙΣΚΟΝΤΑΙ ΟΙ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕ ΜΕΤΡΗΤΑ

ΑΠΟ ΤΟΝ ΔΗΜΗΤΡΗ ΠΑΠΑΔΟΠΟΥΛΟ

Λογούμενο ότι η αγορά ακινήτων γίνεται μεγάλη άνθηση τα τελευταία χρόνια, οι κινήσεις της φορολογικής δικαιοσύνης αποσκοπούν στην αυτομνησίωση των διαδικασιών, έτσι ώστε να ολοκληρώνονται **ταχύτερα** οι μεταβιβάσεις, να ελέγχονται οι **βάθος** οι υποθέσεις και να υφίστανται αυστηρότερη φοροδιαφυγή και να **εξυπηρετούνται** καλύτερα οι φορολογουμένοι και οι επιχειρήσεις.

Το ΚΕΦΟΚ Αθήνας προγραμματίστηκε να λειτουργήσει από τις 8 Απριλίου 2024. Ειδικότερα, μεταφέρονται άμεσα σε αυτό οι αρμοδιότητες φορολογικών κερφαίων των ΑΟΥ ΙΖ Αθηνών, Γαφαρίας, Π' Αθηνών και Ελευσίνων, ενώ στα ίδια μεριά τις 22 Απριλίου θα ακολουθήσουν τα τμήματα φορολογίας κεφαλαίων όλων των ΑΟΥ του νομού.

Το ΚΕΦΟΚ Θεσσαλονίκης

θα λειτουργήσει λίγο αργότερα, στις 13 Μαΐου 2024, και σταδιακά μέχρι τις 20 Μαΐου θα απορροφήσει τις υπηρεσίες φορολογίας κεφαλαίων όλων των ΑΟΥ της περιφέρειας.

Σύμφωνα με τον σχεδιασμό, αναλαμβάνουν την παρακολούθηση της φορολογίας των **συμμόρφωσης** των φορολογουμένων και τις εκδόσεις τους, την επιμέτρηση της διαδικασίας φορολόγησης των ακινήτων, τον προαπορισμό

προσωρινής αξίας για ακίνητα για τα οποία δεν υπάρχει το αντικειμενικό σύστημα, αλλά και τη **διενέργεια ελέγχων** και την **επιβολή προστίμων** σε όσους παραβιάζουν τις υποχρεώσεις τους.

Σε πρώτο πλάνο βρίσκονται αγοραπωλησίες ακινήτων, κυρίως αυτές που έγιναν με **μετρητά**, γινόντες παραδείγματα από τον ΕΝΦΙΑ και τον Ειδικό Φόρο Ακινήτων, αλλά και

οι συμβολαιογράφοι, οι οποίοι θα ελέγχονται για την ερμηνεία της νομοθεσίας στις μεταβιβάσεις ακινήτων.

Παράλληλα, οι υπάλληλοι των δύο νέων υπηρεσιών θα προσπαθήσουν να μηδενίσουν όλες τις **επιμετρημένες υποθέσεις** φορολόγησης ακινήτων, ενώ θα στέλνουν στις εφορίες ελεγκτικές υπηρεσίες υποθέσεις φορολογουμένων οι οποίες δεν συμμορφώνονται στις υποχρεώσεις τους.

Οι αρμοδιότητες των ΚΕΦΟΚ

Ειδικότερα, οι αρμοδιότητες των ΚΕΦΟΚ, όπως ορίζονται με απόφαση της ΑΑΔΕ, είναι:

- Η παρακολούθηση και η εφαρμογή της νομοθεσίας της φορολογίας μεταβιβάσεων ακινήτων (ΦΜΑ).
- Η παρακολούθηση της φορολογικής συμμόρφωσης των φορολογουμένων και η δημιουργία και η συντήρηση της φορολογικής εικόνας των φορολογουμένων.
- Η παρακολούθηση και η διαχείριση (αρχικών ή τροποποιητικών) δηλώσεων.
- Η έκδοση πράξεων προσδιορισμού φόρου και προστίμου ή ορισσοδήγηση άλλης ηπόθεσης.
- Ο προσδιορισμός προσωρινής αξίας για ακίνητα για τα οποία δεν ισχύει ο αντικειμενικός προσδιορισμός αυτής.
- Η διενέργεια ελέγχων και η επιβολή προστίμων

στα πρόσωπα που παραβιάζουν τις υποχρεώσεις τους.

- Η χορήγηση κερφαίων πιστοποιητικών.
- Η επιμέτρηση της αρθότητας του περιεχομένου των δηλώσεων, καθώς και η διαχείριση των αποτελεσμάτων από διασταυρώσεις στοιχείων των δηλώσεων με την εφαρμογή των μεθόδων και συστημάτων διασταύρωσης στοιχείων και ανάλυσης κινδύνου που αναπτύσσονται από τις αρμοδιότητες επιμετρητών της ΑΑΔΕ.
- Η αποστολή των σημαντικών υποθέσεων στις αντίστοιχες ελεγκτικές υπηρεσίες, όταν διαπιστώνονται παραβιάσεις.
- Η παρακολούθηση και η εφαρμογή της νομοθεσίας των φορολογικών ακινήτων περιουσίας Ενιαιού Φόρου (Ειδικής Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ), Ειδικού Φόρου επί των Ακινήτων (ΕΦΑ), Ενιαιού Τέ-

λους Ακινήτων (ΕΤΑΚ), Φόρου Ακινήτων Περιουσίας (ΦΑΠ) και της νομοθεσίας των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων (ΕΣ).

- Η παρακολούθηση και η διαχείριση (αρχικών ή τροποποιητικών) δηλώσεων και αιτήσεων (έντυπων υποδείξεων) που επέρχονται στην δήλωση.
- Ο έλεγχος προαποριστικής δήλωσης Φόρου Ακινήτων Περιουσίας (ΦΑΠ) φυσικού προσώπου, όταν το αποτέλεσμα της πράξης αυτής είναι πιστωτικό.
- Ο έλεγχος των παραστατικών κατά την παρακολούθηση προαποριστικών δηλώσεων Ειδικού Φόρου επί των Ακινήτων (ΕΦΑ).
- Η χορήγηση κερφαίων πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ.
- Ο έλεγχος της ορθής εφαρμογής της νομοθεσίας μεταβιβάσεων ακινήτων από τους συμβολαιογράφους ή/και από τους φύλακες μεταγραφών/πρωτοτύπων κτηματολογικών γραφείων.

Σύμφωνα με τον σχεδιασμό, οι δύο νέες υπηρεσίες αναλαμβάνουν την παρακολούθηση της φορολογικής συμμόρφωσης των φορολογουμένων και της εκδόσεως τους και την επιμέτρηση της διαδικασίας φορολόγησης των ακινήτων