Η υπαγωγή των φορολογουμένων είτε στη ρύθμιση των 100 δόσεων, για τα χρέη που έγιναν ληξιπρόθεσμα μέχρι την 1η-3-2015 είτε στην πάγια ρύθμιση των 12 ή των 24 μηνιαίων δόσεων για τις τρέχουσες οφειλές τους δεν τούς απαλλάσσει από την επαχθέστατες υποχρεώσεις να αποδίδουν στο Δημόσιο σχεδόν το σύνολο των ποσών που εισπράττουν από πωλήσεις ακινήτων περιουσιακών στοιχείων τους ή να βάζουν υποθήκη ένα ή περισσότερα ακίνητά τους προκειμένου να ολοκληρώσουν διαδικασίες μεταβίβασης σπιτιών στα παιδιά τους.

Οι αλλαγές που επέφερε πρόσφατα η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, με την απόφαση υπ'αριθμόν ΠΟΛ. 1222/2017, σε ορισμένες προϋποθέσεις χορήγησης των αποδεικτικών φορολογικής ενημερότητας δεν αίρουν καμία από τις αδικίες που υφίστανται σε βάρος των συνεπών οφειλετών του Δημοσίου.

Σύμφωνα με τα όσα προκύπτουν από το ακριβές κείμενο της ΠΟΛ. 1222/28-12-2017 απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. Γ. Πιτσιλή, η οποία δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως την Πέμπτη 4 Δεκεμβρίου 2018:

α) Σε όσους συνεπείς οφειλέτες του Δημοσίου ζητούν αποδεικτικά ενημερότητας για να πωλήσουν ακίνητα, ακόμη κι αν πληρούν τις προβλεπόμενες προϋποθέσεις, θα εξακολουθεί να τίθεται ως πρόσθετος όρος η παρακράτηση του μεγαλύτερου μέρους ή και ολόκληρου του τιμήματος για την εξόφληση των οφειλών.

β) Από όσους συνεπείς οφειλέτες του Δημοσίου αιτούνται τα αποδεικτικά ενημερότητας για να προχωρήσουν σε γονικές παροχές ή δωρεές ακινήτων, οι αρμόδιες φορολογικές αρχές θα συνεχίσουν, εξάλλου, να ζητούν τη διασφάλιση των χρεών προς το Δημόσιο υποχρεώνοντάς τους να βάζουν υποθήκη τυχόν άλλα ακίνητα που κατέχουν.

Σε κάθε περίπτωση, οι συνεπείς οφειλέτες του Δημοσίου που επιχειρούν να πωλήσουν ακίνητα δεν αποκτούν καμία ανάσα ρευστότητας με την ΠΟΛ. 1222/2017. Επιπλέον, για τους οφειλέτες του Δημοσίου που επιθυμούν να δωρίσουν ακίνητα στα παιδιά τους ή σε τρίτους δεν αλλάζει απολύτως τίποτα με την συγκεκριμένη απόφαση της Α.Α.Δ.Ε.

Πιο αναλυτικά, σύμφωνα με την ισχύουσα νομοθεσία, όπως αυτή διαμορφώθηκε ακόμη και μετά τις πρόσφατες αλλαγές που επέφερε η Α.Α.Δ.Ε. με την υπ'αριθμόν ΠΟΛ. 1222/2017 απόφαση:

1) Για να λάβει αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας για πώληση ακινήτου ένας φορολογούμενος που οφείλει στο Δημόσιο θα πρέπει:

α) να έχει υπαγάγει τις οφειλές του στο Δημόσιο σε ρύθμιση τμηματικής καταβολής και να είναι συνεπής στην αποπληρωμή των δόσεων της ρύθμισης.

β) να έχει υποβάλει όλες τις φορολογικές δηλώσεις της τελευταίας πενταετίας. Δηλαδή θα πρέπει να έχει υποβάλει όλες τις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος, όλες τις περιοδικές δηλώσεις ΦΠΑ που η προθεσμία υποβολής τους έχει λήξει έως και ένα μήνα πριν την ημερομηνία αίτησης έκδοσης του αποδεικτικού ενημερότητας (εφόσον είναι επιχειρηματίας ή ελεύθερος επαγγελματίας), όλες τις δηλώσεις Φόρου Μισθωτών Υπηρεσιών (εφόσον είναι επιχειρηματίας που έχει αυτή την υποχρέωση), όλες τις δηλώσεις Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και τις δηλώσεις Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.), δηλαδή τα έντυπα Ε9 της τελευταίας πενταετίας.

Ακόμη όμως κι αν ο φορολογούμενος πληροί τις παραπάνω προϋποθέσεις, λάβει το αποδεικτικό και προχωρήσει στην πώληση του ακινήτου είναι πολύ πιθανό να μην του μείνει τίποτα από το τίμημα που θα εισπράξει. Κι αυτό διότι, βάσει της ισχύουσας νομοθεσίας, όπως αυτή διαμορφώθηκε και μετά τις πρόσφατες αλλαγές που επήλθαν με την ΠΟΛ. 1222/2017, σε κάθε περίπτωση οφειλέτη του Δημοσίου που επιθυμεί να πωλήσει ένα ακίνητό του εξακολουθεί να ισχύει και ο πρόσθετος όρος ότι ένα σημαντικό μέρος ή και ολόκληρο το ποσό του τιμήματος που θα εισπραχθεί από την πώληση του ακινήτου θα παρακρατηθεί για να εξοφληθεί μερικώς ή και ολικώς το εναπομείναν (ανεξόφλητο) υπόλοιπο των οφειλών.

Η παρακράτηση επί του τιμήματος εξακολουθεί να ορίζεται σε ποσοστό από 70% έως και 100%, το οποίο μπορεί να μειωθεί στο 50% του εισπραττόμενου τιμήματος, μόνο εφόσον η είσπραξη της οφειλής είναι διασφαλισμένη με υποθήκη επί άλλου ακινήτου που τυχόν κατέχει ο πωλητής-οφειλέτης. Προϋπόθεση δηλαδή για να μειωθεί από το 70%-100% στο 50% η παρακράτηση επί του τιμήματος από την πώληση του ακινήτου είναι ο πωλητής-οφειλέτης να βάλει υποθήκη ένα άλλο ακίνητό του, ώστε αυτό να κατασχεθεί και να εκποιηθεί από το Δημόσιο σε περίπτωση που δεν καταφέρει να αποπληρώσει το εναπομείναν υπόλοιπο της οφειλής του. Εννοείται ότι αν δεν έχει άλλο ακίνητο ο οφειλέτης δεν έχει τη δυνατότητα υποθήκης οπότε το ποσοστό παρακράτησης δεν μειώνεται.

Ακόμη όμως κι αν έχει τη δυνατότητα να βάλει υποθήκη ένα άλλο ακίνητο, πάλι, παρά τη μείωση του ποσοστού της παρακράτησης στο 50%, ο πωλητής είναι πολύ πιθανό να αναγκαστεί, τελικά, να αποδώσει στο Δημόσιο πολύ μεγαλύτερο ποσοστό του τιμήματος ή ακόμη και ολόκληρο το τίμημα. Κι αυτό διότι η ισχύουσα νομοθεσία ούτε στο σημείο αυτό άλλαξε. Εξακολουθεί δηλαδή να προβλέπει ότι στην περίπτωση που το αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας χορηγείται για τη μεταβίβαση ακινήτου ή τη σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ’ αυτού από επαχθή αιτία και δεν εξοφλούνται πλήρως οι ληξιπρόθεσμες οφειλές, το ποσοστό παρακράτησης επί του τιμήματος υπολογίζεται επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου εφόσον αυτή είναι μεγαλύτερη της πραγματικής. Αν ληφθεί υπόψη ότι στις περισσότερες περιοχές της χώρας οι αντικειμενικές αξίες των ακινήτων βρίσκονται σε πολύ πιο υψηλά επίπεδα από τις πραγματικές τους τιμές, γίνεται αντιληπτό ότι ακόμη και ποσοστό παρακράτησης 50% επί της αντικειμενικής αξίας του πωλούμενου ακινήτου μπορεί να ισοδυναμεί με παρακράτηση ποσοστού 70%-100% επί της πραγματικής τιμής πώλησης του ακινήτου.

Η απόφαση υπ'αριθμόν ΠΟΛ. 1222/2017 δεν επέφερε καμία αλλαγή στις παραπάνω αυστηρές προϋποθέσεις χορήγησης αποδεικτικού φορολογικής ενημερότητας σε οφειλέτες του Δημοσίου που έχουν ρυθμίσει τα χρέη τους και είναι συνεπείς στην καταβολή των μηνιαίων δόσεων των ρυθμίσεών τους.

Η μόνη αλλαγή που επέφερε η ΠΟΛ. 1222/2017 αφορά στη χορήγηση βεβαίωσης οφειλής, η οποία είναι μια πολύ πιο αυστηρή διαδικασία εφαρμοζόμενη σε κάθε περίπτωση φορολογούμενου με μη ρυθμισμένα ληξιπρόθεσμα χρέη προς το Δημόσιο ο οποίος επιθυμεί να πωλήσει κάποιο ακίνητό του και δεν πληροί της προϋποθέσεις λήψης αποδεικτικού φορολογικής ενημερότητας. Η διαδικασία αυτή προϋποθέτει παρακράτηση του συνόλου (του 100%) του τιμήματος που θα εισπράξει ο οφειλέτης του Δημοσίου από την πώληση του ακινήτου και την απόδοσή του στο Δημόσιο μέχρι του ύψους της ληξιπρόθεσμης οφειλής. Η απόδοση του τιμήματος γίνεται από τον συμβολαιογράφο. Το ποσό του τιμήματος που οφείλει να αποδώσει ο οφειλέτης στο Δημόσιο δεν μπορεί να υπολείπεται της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

Με βάση το ισχύον μέχρι πρότινος καθεστώς, εξαίρεση από τον κανόνα αυτό - από το ότι "το ποσό του τιμήματος που οφείλει να αποδώσει ο οφειλέτης στο Δημόσιο δεν μπορεί να υπολείπεται της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου"- ίσχυε μόνο σε περίπτωση που οι εναπομένουσες οφειλές (μετά την παρακράτηση και απόδοση του τιμήματος) διασφαλίζονταν από εγγυήσεις ή εμπράγματες ασφάλειες. Απαιτούνταν δηλαδή εγγυήσεις ή εμπράγματες ασφάλειες επί άλλων ακινήτων που να καλύπτουν ολόκληρο το υπόλοιπο ποσό των εναπομενουσών οφειλών.

Με την ΠΟΛ. 1222/2017 η μεταβολή που επήλθε είναι πως η εξαίρεση από τον παραπάνω κανόνα ισχύει πλέον εφόσον οι εναπομένουσες οφειλές που αντιστοιχούν στη διαφορά της αντικειμενικής αξίας διασφαλίζονται από εγγυήσεις ή εμπράγματες ασφάλειες. Απαιτούνται δηλαδή εγγυήσεις ή εμπράγματες ασφάλειες επί άλλων ακινήτων που να καλύπτουν πολύ μικρότερο ποσό ανεξόφλητων οφειλών ίσο με τη διαφορά μεταξύ αντικειμενικής και πραγματικής τιμής του ακινήτου, προκειμένου να επιτραπεί το ποσό του τιμήματος που θα αποδοθεί στο Δημόσιο να υπολείπεται της αντικειμενικής τιμής.

2) Τόσο η ρύθμιση των άρθρων 1-17 του ν. 4321/2015, με την οποία δίδεται το δικαίωμα σε όλους όσοι χρωστούν στο Δημόσιο οφειλές που έγιναν ληξιπρόθεσμες μέχρι την 1η-3-2015 να τις εξοφλήσουν έως και σε 100 μηνιαίες δόσεις όσο και οι πάγιες ρυθμίσεις τρεχουσών οφειλών έως και σε 12 ή 24 μηνιαίες δόσεις, οι οποίες προβλέπονται από τους νόμους 4152/2013 και 4174/2013, περιλαμβάνουν έναν όρο άκρως επαχθή για όσους οφειλέτες αποδέχονται να ρυθμίσουν τα χρέη τους για να πάρουν αποδεικτικά φορολογικής ενημερότητας και να ξεμπλοκάρουν εκκρεμείς υποθέσεις γονικών παροχών και δωρεών ακινήτων.

Ο όρος αυτός προβλέπει ότι το Δημόσιο διατηρεί το δικαίωμα και μετά την υπαγωγή στη ρύθμιση:

α) να μη χορηγεί αποδεικτικό ενημερότητας για μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος επ' αυτού εφόσον η οφειλή δεν είναι διασφαλισμένη με υποθήκη του ίδιου ή οποιουδήποτε άλλου ακινήτου

β) να εγγράφει υποθήκες σε περιουσιακά στοιχεία του οφειλέτη και των συνυποχρέων προσώπων, εφόσον η οφειλή δεν είναι ασφαλισμένη.

Ο όρος αυτός σημαίνει ότι κάθε φορολογούμενος ο οποίος χρωστά στο Δημόσιο και, ταυτόχρονα, θέλει να μεταβιβάσει την ακίνητη περιουσία του στα παιδιά του ή σε τρίτους δεν μπορεί να ολοκληρώσει τις διαδικασίες γονικής παροχής ή δωρεάς αν προηγουμένως δεν βάλει υποθήκη σε ένα ή περισσότερα ακίνητά του, ακόμη κι αν έχει τακτοποιήσει τα χρέη του! Η υποχρέωση αυτή, λόγω της πολυπλοκότητας, της γραφειοκρατίας αλλά και των εξόδων που συνεπάγεται, εμποδίζει πολλούς από τους οφειλέτες αυτούς να ολοκληρώσουν τις διαδικασίες γονικών παροχών και κληρονομιών!

Η υποχρεωτική εγγραφή υποθήκης, ως εμπόδιο στην διεκπεραίωση υποθέσεων γονικών παροχών, δωρεών και κληρονομιών ακινήτων τέθηκε σε όσους φορολογούμενους χρωστούν στο Δημόσιο από τις αρχές του 2014 όταν άρχισε να εφαρμόζεται ο νέος Κώδικας Φορολογικών Διαδικασιών (ΚΦΔ). Εκείνη την χρονική στιγμή η τότε λειτουργούσα Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων βασιζόμενη στο άρθρο 12 του νέου Κώδικα Φορολογικών Διαδικασιών (ν. 4174/2013) εξέδωσε την υπ'αριθμόν ΠΟΛ. 1274/27-12-2013 απόφαση η οποία προβλέπει ότι «στην περίπτωση της μεταβίβασης ακινήτου ή της σύστασης εμπράγματου δικαιώματος επ αυτού χωρίς τίμημα, δεν χορηγείται αποδεικτικό ενημερότητας, εφόσον η είσπραξη της οφειλής δεν είναι διασφαλισμένη».

Η πλήρης εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 12 του ΚΦΔ συμπεριλαμβανομένων και των όσων ορίζει η απόφαση εκείνη της Γ.Γ.Δ.Ε. (ΠΟΛ. 1274/27-12-2013) προβλέπεται και για όσους τακτοποιούν τα χρέη τους με τις ισχύουσες σήμερα ρυθμίσεις τμηματικής καταβολής.

Συγκεκριμένα:

1) Το άρθρο 12 του ν. 4321/2015 για τη ρύθμιση των 100 δόσεων προβλέπει ότι:

«Το Δημόσιο διατηρεί το δικαίωμα και μετά τη συμμόρφωση του οφειλέτη στη ρύθμιση τμηματικής καταβολής που του χορηγήθηκε:

α) να εγγράφει υποθήκες σε περιουσιακά στοιχεία του οφειλέτη, των συνυπόχρεων προσώπων ή των εγγυητών, εφόσον η οφειλή δεν είναι ασφαλισμένη,

β) να μην χορηγεί αποδεικτικό ενημερότητας για μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος επ' αυτού στα πρόσωπα της προηγούμενης υποπερίπτωσης, ακόμη και αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις χορήγησης αυτού, εφόσον η οφειλή δεν είναι ασφαλισμένη, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 12 του Κ.Φ.Δ.…».

2) Με τις διατάξεις της υποπαραγράφου Α2 της παραγράφου Α του πρώτου άρθρου του ν.4152/2013 με τις οποίες καθιερώθηκε η πάγια ρύθμιση ληξιπρόθεσμων οφειλών προς το Δημόσιο έως και σε 12 ή 24 μηνιαίες δόσεις προβλέπεται, μεταξύ άλλων, ότι, καί μετά την συμμόφωση οφειλέτη στην ρύθμιση αυτή, το Δημόσιο διατηρεί το δικαίωμα:

α) να επιβάλει κατασχέσεις και να εγγράφει υποθήκες σε περιουσιακά στοιχεία του οφειλέτη των συνυπόχρεων προσώπων ή των εγγυητών, εφόσον η οφειλή δεν είναι ασφαλισμένη,

β) να μη χορηγεί αποδεικτικό ενημερότητας στα πρόσωπα της προηγούμενης περίπτωσης, ακόμη και αν συντρέχουν οι προϋποθέσεις χορήγησης αυτού, εφόσον η οφειλή δεν είναι

ασφαλισμένη.

3) Με την υπ' αριθμόν ΠΟΛ. 1189/1-8-2014 εγκύκλιο της πρώην Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων διευκρινίζεται ότι καί μετά την υπαγωγή οφειλέτη στην πάγια ρύθμιση του άρθρου 43 του ν. 4174/2013 με την οποία επιτρέπεται επίσης η τμηματική εξόφληση χρεών προς το Δημόσιο έως και σε 12 ή 24 μηνιαίες δόσεις, το Δημόσιο διατηρεί, μεταξύ άλλων, το δικαίωμα:

α) να μη χορηγεί αποδεικτικό ενημερότητας, εφόσον δεν διασφαλίζονται τα συμφέροντά του, ή να ορίζει ποσοστό παρακράτησης, κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 12 του Κώδικα Φορολογικών Διαδικασιών (ν. 4174/2013), και την προαναφερθείσα απόφαση του πρώην ΓΓΔΕ Χ. Θεοχάρη (υπ' αριθμόν ΠΟΛ.1274/ 27-12-2013).

β) να εγγράφει υποθήκες σε περιουσιακά στοιχεία του οφειλέτη και των συνυποχρέων προσώπων, εφόσον η οφειλή δεν είναι ασφαλισμένη....

Όπως γίνεται αντιληπτό, τόσο η κυβέρνηση, που είναι υπεύθυνη για τη διαμόρφωση του νομοθετικού πλαισίου, όσο και η - διάδοχος της Γ.Γ.Δ.Ε. - Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), που είναι αρμόδια να εκδίδει τις εφαρμοστικές αποφάσεις και εγκυκλίους, «μπλοκάρουν» - μέσω των παραπάνω νομοθετικών και κανονιστικών ρυθμίσεων - τις γονικές παροχές και τις δωρεές ακινήτων για όσους χρωστούν στο Δημόσιο, ακόμη κι αν αυτοί έχουν ρυθμίσει ή πρόκειται να ρυθμίσουν τις οφειλές τους. Επειδή στις γονικές παροχές, τις δωρεές και τις κληρονομιές ακινήτων δεν υπάρχει τίμημα, η Φορολογική Διοίκηση απαιτεί την υποθήκευση ακίνητης περιουσίας (είτε του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είτε άλλου εφόσον υπάρχει) προκειμένου να χορηγήσει φορολογική ενημερότητα για να προχωρήσει η διαδικασία της μεταβίβασης. Όμως, η απαίτηση υποθήκευσης ακινήτου,

κινείται πέρα από κάθε λογική, τη στιγμή που τα χρέη του μεταβιβάζοντα γονέα ή του κληρονόμου έχουν ρυθμιστεί και εξυπηρετούνται κανονικά.