



Μια παράλογη πρόβλεψη στον νέο κώδικα φορολογικών διαδικασιών έχει σαν αποτέλεσμα να μπλοκάρονται μεταβιβάσεις ακινήτων από φορολογούμενους που χρωστούν και θέλουν να πουλήσουν για να ξεχρεώσουν και την εφορία. Πότε συμβαίνει αυτό; Όταν από την πώληση του ακινήτου δεν εξοφλείται πλήρως το χρέος προς το δημόσιο. Ας πάρουμε τα πράγματα με τη σειρά. Η εφορία χορηγεί αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας για την πώληση ακινήτων ακόμη και σε όσους έχουν χρέη προς το δημόσιο. Απλώς, στο αποδεικτικό περιλαμβάνεται εντολή προς τον συμβολαιογράφο που συντάσσει τα σχετικά συμβόλαια να παρακρατήσει από το τίμημα το ποσό του χρέους και να το αποδώσει στο δημόσιο ταμείο. Ως εδώ όλα καλά. Το πρόβλημα δημιουργείται όταν από το τίμημα που έχει συμφωνηθεί δεν εξοφλείται πλήρως το χρέος προς την εφορία. Σε αυτήν την περίπτωση υπάρχει περιορισμός να πουληθεί το ακίνητο του οφειλέτη με τίμημα τουλάχιστον ίσο με την αντικειμενική αξία! Με δεδομένο βέβαια ότι οι αντικειμενικές αξίες είναι πλέον πολύ υψηλότερες των εμπορικών αξιών, οι μεταβιβάσεις δεν γίνονται. Ας δούμε και το θέμα με ένα παράδειγμα. Ένας φορολογούμενος χρωστά στο δημόσιο 50.000 ευρώ και διαθέτει ένα διαμέρισμα αντικειμενικής αξίας 70.000 ευρώ. Βρίσκει έναν αγοραστή για να πουλήσει το ακίνητο έναντι τιμήματος 40.000 ευρώ. Αν και θα μπορούσε η μεταβίβαση να γίνει και το δημόσιο να παρακρατήσει το σύνολο του τιμήματος, υπάρχει περιορισμός η μεταβίβαση να γίνει στην αντικειμενική αξία πράγμα αδύνατο διότι ο αγοραστής δεν πληρώνει την αντικειμενική. Μάλιστα το δημόσιο δεν χάνει μόνο τα 40.000 ευρώ από την εξόφληση μέρους του χρέους του οφειλέτη, αλλά και τα έσοδα από το φόρο μεταβίβασης 3% επί της αντικειμενικής που πληρώνει ο αγοραστής (άλλα 2.100 ευρώ) αλλά και τα έσοδα από το φόρο υπεραξίας που καταβάλει ο πωλητής. Υπάρχει επιχείρημα από την πλευρά του υπουργείου Οικονομικών για το μπλόκο. Υπάρχει ο κίνδυνος, λένε υπηρεσιακά στελέχη του υπουργείου Οικονομικών, ο πωλητής και ο αγοραστής να συμφωνήσουν σε εικονικά χαμηλότερο τίμημα από τα πραγματικό προκειμένου να μην εξοφληθεί πλήρως το χρέος προς την εφορία. Ωστόσο, μαζί με τα ξερά καίγονται και τα χλωρά. Η απάντηση από έμπειρα στελέχη του υπουργείου Οικονομικών είναι ότι στις περιπτώσεις μεταβιβάσεων που δεν εξασφαλίζεται πλήρως το δημόσιο θα μπορούσε να προχωρά σε άνοιγμα τραπεζικών λογαριασμών του αγοραστή και πωλητή προκειμένου να εντοπίζονται πιθανά «μαύρα» της μεταβίβασης.