

**ΣΥΝΔΕΣΜΟΣ ΠΡΟΣΤΑΣΙΑΣ
ΔΑΝΕΙΟΛΗΠΤΩΝ ΤΡΑΠΕΖΩΝ
(ΣΥ.ΠΡΟ.ΔΑ.Τ.)**



31/05/18

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Είμαστε αναγκασμένοι να καταγγείλουμε την θέση του Εφόρου Φορολογίας ότι πρέπει να επιβάλλεται φόρος κεφαλαιουχικών κερδών σε περιπτώσεις αναδιάρθρωσεων που γίνονται με μεταβιβάσεις ακίνητης περιουσίας των δανειοληπτών.

1. Συγκεκριμένα, σύμφωνα με ερμηνευτική του εγκύκλιο ημερομηνίας 25/1/16, οι περιπτώσεις όπου, ένας δανειολήπτης, για σκοπούς διευθέτησης/ αναδιάρθρωσης του δανείου του, πωλεί το ακίνητο του σε τρίτο και συμφωνεί με την Τράπεζα όπως της καταβάλει ολόκληρο το τίμημα πώλησης, **δεν εμπίπτουν στις φορολογικές εξαιρέσεις που προνοούνται από την σχετική νομοθεσία** επειδή δεν αποτελούν «αναδιάρθρωσεις» αφού η διάθεση του ακινήτου δεν γίνεται απευθείας στην Τράπεζα.

Η θέση του, όμως, αυτή είναι λανθασμένη διότι ο ορισμός της αναδιάρθρωσης, όπως αναφέρει η σχετική νομοθεσία, **καλύπτει** και τις πιο πάνω περιπτώσεις.

Συγκεκριμένα, στους νόμους

- i. Περί Έκτακτης Εισφοράς για την Άμυνα της Δημοκρατίας



- ii. Περί Κτηματολογικού και Χωρομετρικού Τμήματος
- iii. Περί Χαρτοσήμων
- iv. Περί Φορολογίας του Εισοδήματος
- v. Περί Φορολογίας Κεφαλαιουχικών Κερδών
- vi. Περί Εισπράξεως Φόρων
- vii. Περί Φόρου Προστιθέμενης Αξίας

υπάρχει ορισμός του όρου:

«αναδιάρθρωση» σημαίνει την άμεση ή έμμεση διάθεση και μεταβίβαση ακίνητης ιδιοκτησίας [προς την Τράπεζα] ... και αποσκοπεί στην μείωση ή εξόφληση [του δανείου]

Επομένως, σίγουρα γίνεται αναδιάρθρωση, όταν υπάρχει γραπτή συμφωνία με την οποία ο δανειολήπτης εκχωρεί/ μεταβιβάζει στην Τράπεζα το δικαίωμα να εισπράξει το 100% του τιμήματος πώλησης.

Αυτό είναι που ο Έφορος Φορολογίας παραγνωρίζει.

Η μεταβίβαση του ακινήτου του δανειολήπτη σε τρίτο πρόσωπο με συμφωνία να εισπράξει η Τράπεζα το 100% του τιμήματος ισούται με «έμμεση» διάθεση προς την Τράπεζα της ακίνητης περιουσίας.

Πέραν τούτου, όπως διαφαίνεται και από την αιτιολογική έκθεση του σχετικού τροποποιητικού νόμου, η εξαίρεση φορολόγησης διαθέσεων που γίνονται για σκοπούς αναδιάρθρωσης, έγινε για τον κοινωνικό σκοπό της υποβοήθησης των αναδιρθρώσεων. Συνεπώς, η ερμηνεία του όρου «Αναδιάρθρωση» θα έπρεπε να γίνεται με τέτοιο τρόπο ώστε πράγματι να βοηθά τις αναδιρθρώσεις έστω και αν η διάθεση δεν γίνεται μεν απευθείας στην Τράπεζα αλλά α) γίνεται κατόπιν έγκρισης της Τράπεζας με την απάλειψη της υποθήκης και β) γίνεται με σκοπό να εισπράξει το 100% του τιμήματος πώλησης η Τράπεζα (γεγονός που αποδεικνύεται με γραπτή συμφωνία).



2. Σαν αποτέλεσμα του αποκλεισμού των πιο πάνω περιπτώσεων από την φορολογική εξαίρεση, πολλές προσπάθειες αναδιάρθρωσης **ναυαγούν** καθότι ο δανειολήπτης, ο οποίος δεν διαθέτει πόρους να καλύπτει τις δόσεις του (και γι' αυτό προχωρεί σε πώληση ακίνητης ιδιοκτησίας), καλείται να καταβάλει μεγάλα και ασύμφορα για την οικονομική του δυνατότητα, ποσά φόρων.

Διερωτόμαστε το πώς μπορεί ένας δανειολήπτης ο οποίος φτάνει στο έσχατο σημείο ξεπουλήματος της ακίνητης περιουσίας του, να βρει τα χρήματα να καταβάλει φόρο κεφαλαιουχικών κερδών 20% πάνω στο τίμημα πώλησης **που θα εισπράξει στο 100% η Τράπεζα;**

Δηλαδή, δεν φτάνει που ο δανειολήπτης πουλά την περιουσία του κάτω από την πραγματική της αξία για να ξεχρεώσει, καλείται να καταβάλει και **φόρο επί «κερδών» !!!**

Το Τμήμα Φορολογίας ενδέχεται να είναι υπόλογο στους δανειολήπτες για χρηματική ζημιά που έχουν υποστεί λόγω λανθασμένης ερμηνείας/εφαρμογής της Νομοθεσίας.



Κώστας Μελάς

Πρόεδρος ΣΥ.ΠΡΟ.ΔΑ.Τ