



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 22-6-2012
Αριθμ.πρωτ.509

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Οριστικοποίηση προσυμφώνων.

Σας γνωρίζουμε ότι με το με αριθμ.13/16-1-2012 έγγραφό μας προς το τμήμα κεφαλαίου του Υπουργείου Οικονομικών είχαμε ζητήσει την επαναφορά της ευνοϊκής διάταξης που προβλέπει την οριστικοποίηση των παλιών προσυμφώνων.

Το Υπουργείο Οικονομικών, με το με αριθμ.πρωτ.Δ13 ΦΜΑΠ 1089883 ΕΞ 2012/12-6-2012 έγγραφο μας απάντησε ότι προτίθεται να εξετάσει το αίτημά μας στο πλαίσιο μελλοντικού φορολογικού νομοσχεδίου.

Σας αποστέλλουμε συνημμένα τα δύο άνω αναφερόμενα έγγραφα, για να λάβετε γνώση του πλήρους κειμένου τους.

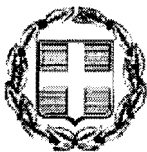
Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν.Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου



**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ
ΚΑΙ ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
ΤΜΗΜΑΤΑ Α', Β' & Φ.Μ.Α.Π.**

Αρ.θ. Πρωτ. 509
20 / 6 / 2012

Αθήνα, 12/6/2012

Αρ. Πρωτ: Δ13 ΦΜΑΠ 1089883 ΕΞ 2012

Ταχ. Δ/νση : Καρ. Σερβίας 8
Ταχ. Κώδικας: 101 84 ΑΘΗΝΑ
Τηλέφωνο : 210 3375878
E-mail : d13.etak@yo.syzefxis.gov.gr

✓ ΠΡΟΣ: Το Συμβολαιογραφικό Σύλλογο
Εφετείου Θεσσαλονίκης
Αριστοτέλους 22
Τ.Κ 546 23 Θεσσαλονίκη

ΘΕΜΑ: «Οριστικοποίηση προσυμφώνων»

Σε απάντηση του από 14-2-2012 εγγράφου σας, αναφορικά με το παραπάνω θέμα, σας πληροφορούμε τα ακόλουθα:

Α. Με τη διάταξη του άρθρου 44 του ν. 3763/2009 (ΦΕΚ 80 Α'/27-5-2009) δόθηκε η δυνατότητα σύνταξης οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων, εντός ορισμένης προθεσμίας, σε εκτέλεση προσυμφώνων με το δικαίωμα της αυτοσύμβασης, χωρίς την προσκόμιση από τον πωλητή των απαιτούμενων από το νόμο πιστοποιητικών.

Κατά το παρελθόν είχαν θεσπιστεί και άλλες διατάξεις νόμου με ανάλογο περιεχόμενο (άρθρο 22 ν. 3427/2005 η ισχύς της οποίας παρατάθηκε με το άρθρο 16 ν. 3522/2006).

Ενόψει των ανωτέρω και προκειμένου να αντιμετωπιστούν τα προβλήματα που δημιουργούνται κατά την ένταξη στο κτηματολόγιο ιδιοκτησιών, για τις οποίες δεν υπάρχουν μεταγεγραμμένοι τίτλοι αλλά μόνο προσύμφωνα, η Υπηρεσία μας προτίθεται να εξετάσει το αίτημά σας για την εκ νέου παροχή της δυνατότητας οριστικοποίησης παλαιών προσυμφώνων στο πλαίσιο μελλοντικού φορολογικού νομοσχεδίου.

Β. Περαιτέρω, όσον αφορά τα θέματα της φορολογίας ακίνητης περιουσίας, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Με τις διατάξεις του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (ΦΕΚ 312Α'/27-12-05), θεσπίστηκε υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9). Υποχρέωση

υποβολής δήλωσης Ε9 έχουν όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα εφόσον έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

Με τις ΠΟΛ 1001/2005 και 1047/2005 εγκύκλιες διαταγές, δόθηκαν αναλυτικές οδηγίες για τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) έτους 2005 και επόμενα.

Συγκεκριμένα, σε περίπτωση προσυμφώνου μεταβίβασης ακινήτου με δικαίωμα αυτοσύμβασης, υπόχρεος να δηλώσει το ακίνητο αυτό στη δήλωση στοιχείων ακινήτων είναι ο εκ προσυμφώνου αγοραστής.

2. Με τις διατάξεις των άρθρων 5 έως και 19 του ν. 3634/2008 (ΦΕΚ 9Α'/29-01-2008), επιβλήθηκε ενιαίο τέλος στην ακίνητη περιουσία (Ε.Τ.ΑΚ.) που έχουν φυσικά ή νομικά πρόσωπα την 1η Ιανουαρίου των ετών 2008 και 2009 και βρίσκεται στην Ελλάδα. Οι διατάξεις αυτές καταργήθηκαν από την 1-1-2010 και αντικαταστάθηκαν από το φόρο ακίνητης περιουσίας, συνεπώς δεν απαιτείται το πιστοποιητικό κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου του άρθρου 18 του ν. 3634/2008, το οποίο επικαλείσθε στο έγγραφό σας.

3. Με τις διατάξεις του άρθρου 27 του ν. 3842/2010 (58Α'), από το έτος 2010 και για κάθε επόμενο, επιβάλλεται φόρος στην ακίνητη περιουσία που βρίσκεται στην Ελλάδα και ανήκει σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους. Όσον αφορά το πιστοποιητικό του άρθρου 48 του ν. 3842/2010 δεν εμπίπτει σε κάποια εξαίρεση, και όταν πωλητής είναι φυσικό πρόσωπο το αναφερόμενο πιστοποιητικό δεν απαιτείται για συμβολαιογραφικά έγγραφα που καταρτίζονται μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2012. Συνεπώς δεν υφίσταται θέμα τροποποίησης της συγκεκριμένης διάταξης, εξάλλου στα προσύμφωνα μεταβίβασης ακινήτου με δικαίωμα αυτοσύμβασης, υπόχρεος να δηλώσει το ακίνητο αυτό στη δήλωση στοιχείων ακινήτων είναι ο εκ προσυμφώνου αγοραστής.

Ακριβές Αντίγραφο
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας
Εσωτερική Διανομή:

Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης
Μαρία Η. Μενούνου

1. Γραφείο Γενικού Δ/ντή Φορολογίας
2. Δ/νση Φορολογίας Κεφαλαίου –Α', Β' & Φ.Μ.Α.Π. (από 3)



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 16-1-2012
Αρ.πρωτ.13

Προς:
Το Υπουργείο Οικονομικών
Τμ.Κεφαλαίου

Θέμα: Οριστικοποίηση προσυμφώνων

Με αφορμή την ένταξη νέων περιοχών στο Κτηματολόγιο και δεδομένου ότι υπάρχουν, κυρίως στην ύπαιθρο, πολλές ατακτοποιητές ιδιοκτησίες με μοναδικούς τίτλους προσύμφωνα, κρίνουμε ότι θα πρέπει να θεσπιστούν και να ισχύσουν ευεργετικά μέτρα για την οριστικοποίηση των παλιών προσυμφώνων.

Τα ακίνητα αυτά βρίσκονται στη νομή των εκ προσυμφώνων αγοραστών επί πολλά συνεχόμενα έτη και σήμερα είναι τεχνικά αδύνατο να συμβάλλει ο εκ προσυμφώνου πωλητής στη διαδικασία νομιμοποίησης.

Για τους λόγους αυτού, η δυνατότητα οριστικοποίησης των προσυμφώνων χωρίς να απαιτούνται δικαιολογητικά εκ μέρους του πωλητή θα συμβάλλει στη δημιουργία του Κτηματολογίου με τακτοποιημένες ιδιοκτησίες και επιπλέον θα δημιουργήσει κίνητρα για τις συναλλαγές ακινήτων και επομένως θα εξασφαλίσει νέα έσοδα στο Κράτος.

Προτεινόμενη διάταξη:

«Τροποποιήσεις στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων

Κατά τη σύνταξη με αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία σε εκτέλεση προσυμφώνων, που έχουν συνταχθεί μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2005, επιτρέπεται η υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης μόνο από τον αγοραστή ή τους ειδικούς ή καθολικούς διαδόχους αυτού, εφόσον συνταχθούν μέσα **σε προθεσμία ενός έτους** από τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Κατά τη σύνταξη των συμβολαίων αυτών, εντός της προβλεπόμενης προθεσμίας, δεν απαιτείται η αναγραφή του αριθμού φορολογικού μητρώου του πωλητή και η προσκόμιση από αυτόν του αποδεικτικού φορολογικής ενημερότητας, του πιστοποιητικού ή της δήλωσης του άρθρου 81 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, του πιστοποιητικού του άρθρου 105 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών και του πιστοποιητικού του άρθρου 18 του ν. 3634/2008 (ΦΕΚ 9 Α'). Αντίγραφα των οριστικών συμβολαίων, που καταρτίζονται κατά τα προηγούμενα, αποστέλλονται, με ευθύνη του συμβολαιογράφου, στην αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος του πωλητή δημόσια οικονομική υπηρεσία.»

Με τιμή

Η Πρόεδρος

Η Γεν.Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπιάτζιου