



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ,
ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Αθήνα, 21 Μαΐου 2014

Αριθμ. πρωτ. 281

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
FAX : 210-3848335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες: Ευαγγελία Χριστοπούλου-
Σταμέλου (τηλ. 210 330 7464)

Προς όλους τους συμβολαιογράφους
της χώρας

Α Ν Α Κ Ο Ι Ν Ω Σ Η

Κυρίες και Κύριοι συνάδελφοι,

Σας παραθέτουμε χρηστικές οδηγίες που αφορούν στην αντιμετώπιση προβλημάτων και θεμάτων που εμφανίσθηκαν κατά το πρώτο διάστημα εφαρμογής του άρθρου 41 του νόμου 4172/2013, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και των σε εκτέλεση αυτού υπουργικών αποφάσεων και ερμηνευτικών αντίστοιχα.

-Αν με το ίδιο συμβόλαιο μεταβιβάζονται (πωλούνται) περισσότερα εμπράγματα δικαιώματα από έναν ή περισσότερους πωλητές τότε κάθε πωλητής (φορολογούμενος) υποβάλλει **ΜΙΑ ΔΗΛΩΣΗ** υπολογισμού φόρου υπεραξίας από μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας και απόδοσης του φόρου έντυπο Ε41 (σε τρία αντίτυπα) βλ. ΠΟΛ 1121/25-4-2014.

Επειδή παρατηρήθηκε το φαινόμενο υπάλληλοι Δ.Ο.Υ. να απαιτήσουν την υποβολή δύο δηλώσεων για δύο ακίνητα του ίδιου πωλητή που μεταβιβάζονταν με ένα συμβόλαιο όπως επίσης και συνάδελφοι να υποβάλλουν εκ παραδρομής δύο δηλώσεις για τον ίδιο πωλητή και για περισσότερα ακίνητα του ίδιου ενώ το συμβόλαιο ήταν ένα, εφιστούμε ιδιαίτερη προσοχή καθόσον η ηλεκτρονική εφαρμογή δεν αναγνωρίζει τη δεύτερη δήλωση στο όνομα του ίδιου πωλητή με ίδιο αριθμό συμβολαίου..... και το συμβόλαιο έχει ήδη υπογραφεί!

-Εάν μεταβιβάζονται περισσότερα εμπράγματα δικαιώματα από έναν ή περισσότερους πωλητές με το ίδιο συμβόλαιο και στην δήλωση φόρου υπεραξίας καθενός των πωλητών δεν επαρκεί ο χώρος για την αναγραφή αυτών (δικαιωμάτων και ΑΤΑΚ) στα πεδία που έχουν καθορισθεί στη δήλωση, τότε επισυνάπτεται και δεύτερο φύλλο του ίδιου εντύπου Ε41, ο αριθμός όμως της δήλωσης με την οποία καταχωρίζεται από την Δ.Ο.Υ. είναι πάντα ΕΝΑΣ.

-Εάν μεταβιβάζεται ένα ακίνητο το οποίο ΔΕΝ έχει υπαχθεί στις διατάξεις του νόμου 3741/1929 ή του ν.δ. 1024/1971 και θεωρείται μία ενιαία οικοδομή μετά του οικοπέδου της θα πρέπει στη δήλωση υπολογισμού φόρου υπεραξίας να αναγραφούν όλοι οι ΑΤΑΚ που αφορούν σ' αυτό, δηλαδή όσοι αναφέρονται στο έντυπο Ε9 του φορολογούμενου και αφορούν το ενιαίο μεταβιβαζόμενο ακίνητο. Δηλαδή μία οικοδομή που αποτελείται από ισόγειο, πρώτο, δεύτερο και τρίτο όροφο και έχει και περαιτέρω δικαίωμα υψούν έχει αποτυπωθεί με διαφορετικούς ΑΤΑΚ στο Ε9. Όλοι αυτοί οι ΑΤΑΚ θα αναγραφούν στην δήλωση φόρου υπεραξίας και χειρόγραφα προς το παρόν με μία αγκύλη θα παραπέμπουν στην τελική τιμή κτήσης που αφορά το όλο μεταβιβαζόμενο ενιαίο ακίνητο.

-Οι τραπεζικές συναλλαγές που αφορούν την κατάθεση από τον συμβολαιογράφο των τραπεζικών επιταγών σε διαταγή του Ελληνικού Δημοσίου για το φόρο υπεραξίας διενεργούνται κάθε μέρα μέχρι τις 14.00 πλην Παρασκευής όπου η συναλλαγή λήγει στις 13.45. Επομένως θα πρέπει η απόδοση του φόρου στην Τράπεζα να γίνεται εγκαίρως προς αποφυγή προβλημάτων.

-Στο πεδίο της ηλεκτρονικής εφαρμογής που συμπληρώνουμε τα στοιχεία της τραπεζικής επιταγής αναγράφουμε μόνο τους αριθμούς και όχι τυχόν γράμματα.

-Η ταυτότητα οφειλής πρέπει να εκτυπώνεται αποκλειστικά και ΜΟΝΟ ΑΠΟ την ηλεκτρονική εφαρμογή της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων που αφορά το πεδίο της δήλωσης του φόρου υπεραξίας.

-Σε περίπτωση διαφοροποίησης των δεκαδικών αριθμών και μόνο αυτών μεταξύ της ηλεκτρονικής εφαρμογής του φόρου υπεραξίας και της τραπεζικής επιταγής (δηλαδή 100,21€ στην ηλεκτρονική εφαρμογή και 100,94€ στην τραπεζική επιταγή) θα πρέπει να αλλάζουμε το ποσό στην ηλεκτρονική εφαρμογή ώστε να ταυτοποιείται με το ποσό της τραπεζικής επιταγής. Η αλλαγή γίνεται στην ηλεκτρονική εφαρμογή από το συμβολαιογράφο πηγαίνοντας στο πεδίο «φόρος υπεραξίας» της εφαρμογής.

Τέλος σας επισημαίνουμε ότι τις αμέσως επόμενες ημέρες θα υπάρξει νέα υπουργική απόφαση και εγκύκλιος του Υπουργείου Οικονομικών για τα θέματα που τίγονται στα υποβληθέντα ερωτήματα συμβολαιογράφων και δεν ρυθμίζονται από το υφιστάμενο πλαίσιο. Μετά την έκδοση αυτών θα υπάρξει κύκλος σεμιναρίων και με τη συμμετοχή εκπροσώπων του Υπουργείου Οικονομικών κατά τον προγραμματισμό που θα σας ανακοινωθεί.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Κωνσταντίνος Βλαχάκης