



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

Θεσσαλονίκη 27-2-2014
Αρ.πρωτ.225

ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ- ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Δικαιολογητικά που προσκομίζονται και επισυνάπτονται κατά τη
σύνταξη συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου*

Συνάδελφοι,

Σας αποστέλλουμε εκ νέου σε ορθή επανάληψη το με αρ. 208/24-2-2014 έγγραφό μας, το οποίο διορθώθηκε στα σημεία 2) και 3) ως προς τη φορολογική ενημερότητα και την ασφαλιστική ενημερότητα του μεταβιβάζοντα για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο και όχι του πωλητή όπως εσφαλμένα αναφέρεται, και συμπληρώθηκε στο σημείο 14) όπου προστέθηκε το πιστοποιητικό του αρ. 20 του Ν.3889/2010 για τις περιοχές όπου έχουν κυρωθεί δασικοί χάρτες και το ότι το πιστοποιητικό ακαΐας απαιτείται στην περίπτωση που πρόκειται για χαρακτηρισμένη δασική έκταση.

**Τι απαιτείται να προσκομίσουν οι συμβαλλόμενοι προκειμένου να
συνταχθεί συμβόλαιο.**

- 1) Φωτοτυπίες ταυτοτήτων και φωτοτυπίες κάποιου δημοσίου εγγράφου που να αποδεικνύεται ο ΑΦΜ των συμβαλλομένων.
- 2) Ο τίτλος κτήσεως του ακινήτου.
- 3) Όταν ο συμβαλλόμενος είναι φορέας του Δημοσίου ή του ευρύτερου Δημόσιου Τομέα, απαιτείται εκτίμηση των πιστοποιημένων εκτιμητών της Γενικής Διεύθυνσης Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών (πρώην Σ.Ο.Ε.).
- 4) Όταν ο πωλητής είναι Δήμος απαιτείται επικύρωση της απόφασης από την Περιφέρεια.
- 5) Πλήρης νομιμοποίηση για τα Νομικά Πρόσωπα.

Απαραίτητα συνημμένα σε συμβόλαια μεταβίβασης

- 1) Τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου, πάνω στο οποίο θα μπει σφραγίδα από μηχανικό του Ν.651/1977 και του Ν.1337/1983 όταν πρόκειται για ακίνητο εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου ή εντός ορίων οικισμού για το οποίο έχει καταρτιστεί συμβολαιογραφική πράξη σύστασης οριζοντίων/καθέτων ιδιοκτησιών ή έχει εκδοθεί οικοδομική άδεια. Όταν πρόκειται για ακίνητα εντός σχεδίου που έχει κυρωθεί πράξη εφαρμογής δεν χρειάζεται επισύναψη τοπογραφικού σε συμβόλαιο

μεταβίβασης ακινήτου. Αν παρ' όλα αυτά θέλουμε να επισυνάψουμε τοπογραφικό, τότε θα είναι το τοπογραφικό της πράξης εφαρμογής.

Σε κάθε άλλη περίπτωση (π.χ. όταν πρόκειται για αγροτεμάχιο), το τοπογραφικό διάγραμμα θα πρέπει να είναι εξαρτημένο από το κρατικό σύστημα συντεταγμένων (ΕΓΣΑ '87).

2) Φορολογική ενημερότητα ή αποδεικτικό ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο ή βεβαίωση οφειλής του μεταβιβάζοντα (η Εφορία θα εκδώσει ό,τι απαιτείται), πάνω στην οποία θα αναγράφεται το μεταβιβαζόμενο ακίνητο.

3) Ασφαλιστική ενημερότητα του μεταβιβάζοντα (Μόνον αν απασχολεί προσωπικό που είναι γραμμένο στο ΙΚΑ, αν είναι μέλος εταιρίας ή αν έχει εκδοθεί άδεια ανέγερσης οικοδομής στον όνομά του την τελευταία 10ετία, άλλως δεν απαιτείται).

4) Βεβαίωση μη οφειλής τέλους ακίνητης περιουσίας (ΤΑΠ) από τον αρμόδιο Δήμο.

5) Ανάλογα με την τοποθεσία του ακινήτου, αν υπάρχει κτηματογράφηση και σε ποιο στάδιο βρίσκεται αυτή, απαιτείται: α) Ή πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου ή πιστοποιητικό υποβολής δήλωσης από το αρμόδιο γραφείο κτηματογράφησης και β) Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος και κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου από το αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο.

6) Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης (εάν η επιφάνεια του ακινήτου είναι μεγαλύτερη των 50 τ.μ.) (Απαιτείται μόνον για συμβόλαια αγοραπωλησίας).

7) Βεβαίωση από μηχανικό περί αυθαιρέτων και οριστική δήλωση υπαγωγής στο σύστημα, που θα φέρουν Μοναδικό Αριθμό Ακινήτου, σύμφωνα με το Ν.4178/2013. (Σε περίπτωση που υπάρχουν παρακολουθήματα π.χ. αποκλειστικές χρήσεις, πάρκινγκ, αποθήκες κτλ. θα πρέπει να αναφέρονται και αυτά).

8) Σε περίπτωση που στο ακίνητο υπάρχουν χώροι που έχουν τακτοποιηθεί, απαιτείται να επισυνάψουμε κάτοψη του ακινήτου επικυρωμένη από την Πολεοδομία όπου θα φαίνονται οι χώροι αυτοί. Αν οι χώροι αυτοί δεν απεικονίζονται στην κάτοψη της πολεοδομίας, θα πρέπει να προσκομιστεί κάτοψη από μηχανικό όπου θα φαίνονται οι χώροι αυτοί, πάνω στην οποία κάτοψη ο μηχανικός θα αναγράψει ότι η κάτοψη θα περαστεί από το σύστημα.

9) Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. σύμφωνα με το άρθρο 54^Α του Ν.4174/2013, από το οποίο θα προκύπτει ότι ο πωλητής δήλωσε το ακίνητο στη δήλωση φόρου ακίνητης περιουσίας των ετών 2010, 2011, 2012 και 2013. Στο πιστοποιητικό αυτό η περιγραφή του ακινήτου και τα τυχόν παρακολουθήματά του πρέπει να είναι ακριβώς όπως αναφέρονται στο συμβόλαιο και θα βγει από το taxis ηλεκτρονικά με τους κωδικούς που έχει ο πωλητής.

Σε περίπτωση που υπάρχει κάποια διαφορά με τον τίτλο κτήσεως, θα πρέπει ο λογιστής να μπει στο σύστημα και να τα διορθώσει κα έπειτα να τυπωθεί το πιστοποιητικό ηλεκτρονικά.

Σε περίπτωση επίσης που στο ακίνητο έχουν τακτοποιηθεί χώροι και δεν έχουν δηλωθεί στη δήλωση ακίνητης περιουσίας διότι δεν υπήρχε υποχρέωση, τότε το πιστοποιητικό θα δοθεί χειρόγραφα από την Εφορία με την σημερινή επιφάνεια (μετά την τακτοποίηση).

Σε περίπτωση που το ακίνητο αποκτήθηκε μετά την 1/1 του έτους ή των ετών για το οποίο υπάρχει υποχρέωση έκδοσης του πιστοποιητικού, υποβάλλει ο πωλητής υπεύθυνη δήλωση του Ν.1599/1986 στην αρμόδια Εφορία του, με την οποία δηλώνει τον χρόνο απόκτησης του ακινήτου και ότι δεν είχε υποχρέωση να το συμπεριλάβει στη δήλωση φόρου ακίνητης περιουσίας του εν λόγω έτους. Η δήλωση αυτή υποβάλλεται εις 2πλούν στην Εφορία, σφραγίζεται και επιστρέφεται το ένα αντίγραφο προκειμένου να επισυναφθεί στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

10) Επικυρωμένο αντίγραφο από την Πολεοδομία της άδειας ανεγέρσεως της οικοδομής (Σε περίπτωση που η άδεια έχει εκδοθεί μετά την 14/3/1983).

11) Σε περίπτωση που ο τίτλος κτήσεως είναι αποδοχής κληρονομιάς (και ο θάνατος είναι μετά την 1/1/1995), δωρεά ή γονική παροχή (και το συμβόλαιο έγινε μετά την 1/1/1995) θα πρέπει να προσκομισθεί από την Εφορία πιστοποιητικό μη οφειλής φόρου κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής.

12) Αν υπάρχει πράξη εφαρμογής στην περιοχή του ακινήτου που κυρώθηκε με απόφαση Νομάρχη μετά την 15/11/1994, θα πρέπει να προσκομισθεί από τον μεταβιβάζοντα, βεβαίωση ότι υποβλήθηκε δήλωση ιδιοκτησίας σύμφωνα με το άρθρο 6, παρ. 4 του Ν.2242/1994 και ότι δεν οφείλονται ληξιπρόθεσμες οφειλές σε γη και σε χρήμα.

13) Αν πρόκειται για αγροτεμάχιο εντός λειτουργούντος Οργανισμού Εγγείων Βελτιώσεων, βεβαίωση του αρμοδίου Οργανισμού σύμφωνα με το άρθρο 65 του Ν.2538/1997 ότι δεν οφείλονται εισφορές.

14) Αν συνορεύει με δασική έκταση το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, απαιτείται πιστοποιητικό ότι δεν είναι δασική έκταση με πράξη τελεσιδικίας αυτού. Αν πρόκειται για χαρακτηρισμένο δασική έκταση απαιτείται πιστοποιητικό ακαΐας του άρθρου 25 του Ν.998/79. Σε περιοχές όπου έχουν κυρωθεί δασικοί χάρτες, απαιτείται το πιστοποιητικό του αρ. 20 Ν.3889/2010 της Διεύθυνσης Δασών. Με το με αρ.852/23-12-2013 έγγραφό μας σας έχουμε ενημερώσει για τις περιοχές όπου έχουν κυρωθεί δασικοί χάρτες στην Περιφερειακή Ενότητα Θεσσαλονίκης.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου