



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ  
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

**ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ**  
**ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Θεσσαλονίκη 31-7-2014  
Αριθ.Πρωτ.735,766

Προς:  
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου  
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: α) Ηλεκτρονική υποβολή αιτημάτων εγγραφής πράξεων και έκδοσης πιστοποιητικών από τα Κτηματολογικά Γραφεία  
β) Υποχρέωση επισύναψης δήλωσης άρθρ.23 Ν.4014/2011 κατά τη σύσταση Ι.Κ.Ε. από μετατροπή υφιστάμενης Ο.Ε.  
Σχετ.: Τα με αριθμ.πρωτ.1219/18-6-2014 & 1414831/1-7-14 έγγραφα της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε.

Σας κοινοποιούμε τα άνω σχετικά έγγραφα της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε., για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπιάτζιου



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ  
& ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.**

Αθήνα, 18/06/2014

Οικ. ΠΡ 1219/20.01

PD: 1417188

Πληροφορίες: κα Μ. Κασάπη  
(210-6505633)

Αριθ. Πρωτ. 795  
23 / 6 / 2014

Προς

Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων της Χώρας  
Πρόεδρο κ. Κων/νο Βλαχάκη

Αξιότιμε κ. Πρόεδρε,

Όπως γνωρίζετε, μετά την τροποποίηση του νόμου 2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο με τις διατάξεις του νόμου 4164/2013 (Α'156) προβλέφθηκε η δυνατότητα της εξ αποστάσεως ηλεκτρονικής υποβολής αιτημάτων εγγραφής πράξεων και έκδοσης πιστοποιητικών από τα Κτηματολογικά Γραφεία, που τελεί σε πλήρη εναρμόνιση με τις προβλέψεις του νομοθέτη για την ηλεκτρονική τήρηση των κτηματολογικών εγγραφών

Συγκεκριμένα, με τις διατάξεις του άρθρου 14 του ν. 2664/1998 καθιερώνεται η δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής των αιτήσεων για την καταχώριση εγγραπτέων πράξεων και των συνοποβαλλόμενων με αυτές εγγράφων, όπως τα έγγραφα στα οποία περιέχονται οι εγγραπτές πράξεις (π.χ. συμβολαιογραφικά έγγραφα, δικαστικές αποφάσεις κ.λπ) καθώς και η δυνατότητα ηλεκτρονικής πληρωμής των προβλεπόμενων κατά την κείμενη νομοθεσία τελών και δικαιωμάτων για την εγγραφή τους στα κτηματολογικά βιβλία. Επιπλέον, με τις διατάξεις του άρθρου 22 του ίδιου νόμου καθιερώνεται η δυνατότητα ηλεκτρονικής διακίνησης τόσο των αιτημάτων για την έκδοση και χορήγηση των προβλεπόμενων στην ίδια διάταξη πιστοποιητικών αντιγράφων και αποσπασμάτων από τα τηρούμενα στα Κτηματολογικά Γραφεία

Κτηματολόγιο Σ.Α. - Τμήμα Πληροφορικής - Τμήμα Πρωτοκόλλου - Τμήμα Επικοινωνίας - Τμήμα Εξυπηρέτησης Πελάτη

στοιχεία, όσο και των εκδιδόμενων εν λόγω στοιχείων, καθώς και η δυνατότητα ηλεκτρονικής πληρωμής των προβλεπόμενων κατά την κείμενη νομοθεσία τελών και δικαιωμάτων για την έκδοσή τους. Σε αμφότερες τις περιπτώσεις ο τρόπος, οι όροι, οι ειδικότερες προϋποθέσεις και η διαδικασία για την ηλεκτρονική υποβολή των αιτήσεων καταχώρισης εγγραπτέων πράξεων και έκδοσης πιστοποιητικών, η ηλεκτρονική καταβολή των προβλεπόμενων τελών και δικαιωμάτων καθώς και κάθε άλλο συναφές θέμα τεχνικού και λεπτομερειακού χαρακτήρα θα ρυθμιστούν με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Διοικητικής Μεταρρύθμισης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης, Οικονομικών, Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρώπινων Δικαιωμάτων και Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής, που θα εκδοθεί ύστερα από πρόταση της εταιρείας ΕΚΧΑ Α.Ε.

Με τον τρόπο αυτό και σε συνδυασμό με την πρόβλεψη της διάταξης του άρθρου 21 του ίδιου νόμου για την έκδοση κοινής απόφασης των Υπουργών Περιβάλλοντος, Ενέργειας και Κλιματικής Αλλαγής και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρώπινων Δικαιωμάτων που θα ρυθμίσει θέματα εξ αποστάσεως ηλεκτρονικής πρόσβασης και έρευνας στα τηρούμενα κτηματολογικά στοιχεία, δημιουργείται ένα πλήρες πλαίσιο ηλεκτρονικών συναλλαγών με τις υπηρεσίες του Κτηματολογίου που ικανοποιεί τις απαιτήσεις για τον εκσυγχρονισμό, την επιτάχυνση, τη διαφάνεια και την αλοποίηση των συναλλαγών, μέσω της αξιοποίησης σύγχρονων τεχνολογιών.

Η εταιρεία ΕΚΧΑ Α.Ε., εθνικός φορέας σύνταξης και λειτουργίας του Εθνικού Κτηματολογίου, αρμόδια για την υποβολή προτάσεων για την έκδοση των κανονιστικών πράξεων που θα ρυθμίσουν όλα τα προαναφερόμενα θέματα και θα συμβάλουν στην αναβάθμιση των παρεχόμενων υπηρεσιών από τα Κτηματολογικά Γραφεία προς τους πολίτες και στον εκσυγχρονισμό των υφιστάμενων διαδικασιών με την παροχή δυνατότητας στους επαγγελματίες να διεκπεραιώνουν ηλεκτρονικά τις εργασίες τους, προωθεί τη δημιουργία ηλεκτρονικών υπηρεσιών, επισπεύδοντας το σχεδιασμό και την υλοποίησή τους και, συγκεκριμένα, κατά προτεραιότητα:

α) την ηλεκτρονική υποβολή αιτήσεων και των συνυποβαλλόμενων με αυτές συμβολαιογραφικών εγγράφων κατά τις συναλλαγές με τα Κτηματολογικά Γραφεία που περιέχουν εγγραπτές για καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία πράξεις, καθώς και των

λοιπών δικαιολογητικών, καθώς και την ηλεκτρονική πληρωμή των προβλεπόμενων κατά την κείμενη νομοθεσία τελών και δικαιωμάτων για την εγγραφή τους.

β) την ηλεκτρονική έρευνα στα τηρούμενα κτηματολογικά στοιχεία και

γ) την ηλεκτρονική διακίνηση τόσο των αιτημάτων για την έκδοση και χορήγηση των προβλεπόμενων στην ίδια διάταξη πιστοποιητικών, αντιγράφων και αποσπασμάτων από τα τηρούμενα στα Κτηματολογικά Γραφεία στοιχεία, όσο και των εκδιδόμενων εν λόγω στοιχείων, καθώς και την ηλεκτρονική πληρωμή των προβλεπόμενων κατά την κείμενη νομοθεσία τελών και δικαιωμάτων για την έκδοσή τους.

Η εισαγωγή ηλεκτρονικών υπηρεσιών για τη διενέργεια των προαναφερόμενων εργασιών θα συνεισφέρει οπωσδήποτε, προς όφελος των συναλλασσομένων, πολιτών και επαγγελματιών, στη δημιουργία συναλλαγών μίας στάσης, στην αναβάθμιση της τηρούμενης πληροφορίας και τέλος στη σημαντική μείωση του λειτουργικού κόστους των οικείων συναλλαγών.

Σύμφωνα με το χρονοδιάγραμμα του έργου, ο σχεδιασμός των προαναφερόμενων ηλεκτρονικών υπηρεσιών πρέπει να ολοκληρωθεί έως το τέλος του Αυγούστου 2014, ώστε ακολούθως να ξεκινήσει η ανάπτυξη των σχετικών εφαρμογών για την υλοποίησή τους. Οι σχεδιαζόμενες ηλεκτρονικές υπηρεσίες προγραμματίζεται να τεθούν σε λειτουργία τον Αύγουστο του 2015, μετά από τις προβλεπόμενες δοκιμές και εκπαιδεύσεις χρηστών.

Η ολοκλήρωση του Κτηματολογίου αποτελεί εθνική δέσμευση και η επιτάχυνσή της επιβάλλει να εργαστούμε και να συνεργαστούμε εγκαίρως και αποτελεσματικά για την εξασφάλιση υποδομών, θεσμικών, τεχνικών και λειτουργικών, που θα εγγυηθούν την απρόσκοπτη εφαρμογή του και θα αναδείξουν τα οφέλη του για τους Έλληνες πολίτες.


Με την παρούσα λοιπόν σας καλούμε να ορίσετε επίσημα με σχετική απόφαση του οργάνου σας και να μας γνωστοποιήσετε έως τις 04/07/2014 μέχρι δύο εκπροσώπους της Συντονιστικής Επιτροπής των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων της Χώρας, ως σύνδεσμό μας, που θα κληθούν αρχικά σε ενημερωτική συνάντηση για να ενημερωθείτε δι' αυτών για τις ειδικότερες λεπτομέρειες του έργου. Οι οριζόμενοι ως εκπρόσωποι θα καλούνται

να συμμετέχουν σε συναντήσεις εργασίας, όπου θα προσκαλούνται και λόγω αρμοδιότητας για τη συζήτηση ειδικότερων θεμάτων που άπτονται του σχεδιασμού και θα αφορούν τις δραστηριότητες των μελών των Συλλόγων σας.

Παραμένουμε στη διάθεσή σας για κάθε αναγκαία συμπληρωματική διευκρίνιση και πληροφορία (υπεύθυνος επικοινωνίας: Φ. Βακαλοπούλου, τηλ. 2106505631)

Με εκτίμηση,

Ο Πρόεδρος & Διευθύνων Σύμβουλος

  
Ηλίας Διακόπουλος

**Κοινοποίηση:**

- Διευθύντρια Γραφείου Υπουργού Π.Ε.Κ.Α., κα Α. Σδούκου
- Υπουργείο Δικαιοσύνης
  - Γραφείο Υπουργού Δικαιοσύνης, Δ/ντή κ. Χ. Μπίρμπο
  - Γενική Δ/ση: Α' Δ/ση: Δ3, Τμήμα: Α9), Προϊσταμένη Δ/σης κα. Δ. Ζάβρα
- Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ  
& ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.**

Αθήνα, 01.07.2014

ΑΠ:1414831/ΝΔ 1688

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, τηλ.: 210 6505 610

Προς:

Αριθ. Πρωτ.	566
2 / 7	12014

Σε απάντηση του από 22.5.2014 εγγράφου σας (αρ. πρωτ. εισερχ. εγγράφου 1414831/23.5.2014) με το οποίο ερωτώμεθα, εάν κατά τη σύνταξη συμβολαίου με περιεχόμενο τη σύσταση Ιδιωτικής Κεφαλαιουχικής Εταιρείας από μετατροπή υφιστάμενης Ομόρρυθμης Εταιρείας, η οποία είναι κυρία ακινήτου σύμφωνα με το άρθρο 107 του ν. 4072/2012, συντρέχει υποχρέωση επισύναψης υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης του μηχανικού κατά το άρθρο 23 του ν. 4014/2011, παραθέτουμε την άποψή μας ως εξής:

Ι. Με τις διατάξεις των άρθρων 43-120 του ν. 4072/2012 εισήχθη στο ελληνικό δίκαιο μία νέα εταιρική μορφή, η Ιδιωτική Κεφαλαιουχική Εταιρεία (ΙΚΕ), η οποία έχει νομική προσωπικότητα και είναι εμπορική, ακόμα και όταν ο σκοπός της δεν είναι εμπορική επιχείρηση.

Επιπλέον με τις διατάξεις των άρθρων 106 και 107 του ν. 4072/2012 προβλέφθηκε η διαδικασία μετατροπής ΙΚΕ σε εταιρεία άλλης εταιρικής μορφής και εταιρείας άλλης εταιρικής μορφής σε ΙΚΕ, αντίστοιχα, και ορίστηκε ότι στις συγκεκριμένες περιπτώσεις μετατροπών η νομική προσωπικότητα συνεχίζεται, χωρίς να επέρχεται διάλυση της μετατρεπόμενης εταιρείας.



## ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.

2. Από τη Διοίκηση έχει γίνει δεκτό ότι σε περιπτώσεις μετατροπών με βάση τις διατάξεις του κοινού δικαίου, ήτοι κατά τη μετατροπή, μεταξύ άλλων, Ο.Ε. ή Ε.Ε. σε Α.Ε. και προσωπικών εταιρειών σε Ε.Π.Ε. με βάση τις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 67 του κ.ν. 2190/1920 ή του άρθρου 53 του ν. 3190/1955, ή Ε.Π.Ε. σε Α.Ε. με βάση τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 67 του κ.ν. 2190/1920, αντίστοιχα, δεν επέρχεται κατάλυση του νομικού προσώπου της μετατρεπόμενης εταιρείας και ίδρυση νέου νομικού προσώπου, αλλά απλή μεταβολή του νομικού τύπου της μετατρεπόμενης εταιρείας. Δεδομένου ότι κατά ρητή διατύπωση των σχετικών διατάξεων των άρθρων 106 και 107 του ν. 4072/2012, σε όλες τις προβλεπόμενες από τα άρθρα αυτά περιπτώσεις μετατροπών δεν επέρχεται κατάλυση του νομικού προσώπου της μετατρεπόμενης εταιρείας αλλά συνέχεια του ίδιου νομικού προσώπου με άλλο νομικό τύπο, με την υπ' αρ. ΠΟΛ 1262/2013 έγινε δεκτό ότι όλα τα προαναφερόμενα έχουν ανάλογη εφαρμογή στις περιπτώσεις μετατροπών που λαμβάνουν χώρα με βάση τις διατάξεις των άρθρων 106 και 107 του ν. 4072/2012.

3. Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 1 του ν. 1587/1950, ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων επιβάλλεται σε κάθε από επαχθή αιτία μεταβίβαση ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος, καθώς και σε κάθε μεταβίβαση πλοίου υπό ελληνική σημαία. Κατά την έννοια της διάταξης αυτής, για την επιβολή του ανωτέρω φόρου απαιτείται η καταρτιζόμενη σύμβαση να αφορά σε «μετάθεση» εμπράγματος δικαιώματος εκ μέρους του ενεργούντος τη μεταβίβαση αυτή προς έτερο πρόσωπο, φυσικό ή νομικό.

Από τη Δικαστηριακή νομολογία έχει γίνει δεκτό ότι η εισφορά ακινήτου στις παραπάνω περιπτώσεις μετατροπών δεν συνιστά την κατά την έννοια του άρθρου 1 παρ. 1 του ν. 1587/1950 «μεταβίβαση», την υποβαλλόμενη σε φόρο, αφού με τη μετατροπή δεν ιδρύεται νέο νομικό πρόσωπο, αλλά αλλάζει απλώς ο νομικός τύπος της εταιρείας, η δε νέου τύπου εταιρεία είναι φορέας των δικαιωμάτων και υποχρεώσεων που υπάρχουν κατά τη μετατροπή στο πρόσωπο της μετατρεπόμενης εταιρείας.

4. Στο άρθρο 23 του νόμου 4014/2011 προβλέπεται η απαγόρευση εμπράγματων δικαιοπραξιών σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές ή αυθαίρετες αλλαγές χρήσης.



## ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.

Ειδικότερα:

α) Στην παράγραφο (1) του άρθρου 23 του νόμου 4014/2011, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και ισχύει, ορίζεται ότι: «Από τη δημοσίευση του παρόντος απαγορεύεται και είναι απολύτως άκυρη η μεταβίβαση ή η σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985. Στην παραπάνω απαγόρευση εμπίπτει και η εισφορά ακινήτου σε εταιρία.».

β) Στην παράγραφο (4) του ίδιου άρθρου, όπως αυτό έχει τροποποιηθεί και ισχύει, ορίζεται: «Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή που συντάσσεται μετά τη δημοσίευση του παρόντος και έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση ή τη σύσταση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο, συμπεριλαμβανομένων των ακινήτων χωρίς κτίσμα εκτός από τα επισυναπτόμενα που προβλέπονται στην παρ. 12 του άρθρου 17 του ν. 1337/1983, επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη και βεβαίωση μηχανικού, με τις οποίες δηλώνεται και βεβαιώνεται αντίστοιχα ότι στο ακίνητο δεν υπάρχει κτίσμα ή στην διακεκριμένη αυτοτελή οριζόντια ή κάθετη ιδιοκτησία, δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές, που να επηρεάζουν την επιφάνεια και το ύψος της ιδιοκτησίας, τη δόμηση, την κάλυψη και το ύψος του κτιρίου και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2, καθώς και ότι δεν έχει εκτελεστεί άλλη αυθαίρετη κατασκευή ή δεν έχει εγκατασταθεί άλλη αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3.....».

γ) Στην παράγραφο (5) του ίδιου άρθρου ορίζεται: «Οι συμβολαιογράφοι που συντάσσουν συμβόλαια, οι δικαιοπρακτούντες, οι μεσίτες που μεσολαβούν, οι δικηγόροι που παρίστανται στη σύνταξη συμβολαίων, οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που μεταγράφουν αυτά, εφόσον δεν έχει επισυναφθεί η δήλωση και η βεβαίωση της προηγούμενης παραγράφου, καθώς και οι μηχανικοί που χορήγησαν ανακριβή βεβαίωση, τιμωρούνται με ποινή





## ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.

φυλάκισης τουλάχιστον έξι μηνών και χρηματική ποινή από 30.000 μέχρι 100.000 ευρώ, ανάλογα με την αξία της αυθαίρετης κατασκευής».

δ) Στην αιτιολογική έκθεση του νόμου αυτού και ειδικότερα υπό τον τίτλο: «ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄, ΓΕΝΙΚΑ» αναφέρεται χαρακτηριστικά:

*«Η προτεινόμενη ρύθμιση για τη διατήρηση των αυθαίρετων κατασκευών αποτελεί τομή το πρώτον γιατί χαράσσει «κόκκινη γραμμή» για την αυθαίρετη δόμηση στο μέλλον. Αυτό επιτυγχάνεται με την πρόβλεψη της ακυρότητας κάθε δικαιοπραξίας με αντικείμενο τη μεταβίβαση ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο υπάρχει αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση.»*

Στο ίδιο κεφάλαιο της αιτιολογικής έκθεσης και υπό τον τίτλο: «ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ, Άρθρο 23» αναφέρεται χαρακτηριστικά:

*«Με το άρθρο αυτό θεσπίζεται η απαγόρευση μεταβίβασης ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης με τις εξαιρέσεις της παρ. 2. Αυτό διασφαλίζεται με την υποχρέωση προσάρτησης στα συμβόλαια υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού με την οποία βεβαιώνεται ότι στο ακίνητο δεν έχουν εκτελεστεί αυθαίρετες κατασκευές και δεν έχουν εγκατασταθεί χρήσεις χωρίς άδεια ή ότι οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις της παραγράφου 2, καθώς και ότι δεν έχει εκτελεστεί άλλη αυθαίρετη κατασκευή ή δεν έχει εγκατασταθεί άλλη αυθαίρετη χρήση, σύμφωνα με τα εγκεκριμένα πολεοδομικά σχέδια και δεν υπάγονται σε καμία από τις περιπτώσεις της παραγράφου 3.»*

5. Από τα προαναφερόμενα προκύπτει σαφώς ότι η απαγόρευση του άρθρου 23 του ν. 4014/2011 αφορά στη διενέργεια εμπράγματος δικαιοπραξιών που αποσκοπούν στη σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, όπως ειδικότερα ορίζεται στα άρθρα 5 παρ. 2 και 22 παρ. 3 του ν. 1577/1985. Στην παραπάνω απαγόρευση εμπίπτει ρητά, κατά πρόβλεψη του ίδιου άρθρου, και η εισφορά ακινήτου σε εταιρία.



## ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.

Ανεξάρτητα λοιπόν από την ερμηνεία υπό το σκεπτικό που προεκτέθηκε στον αριθμό (3), ότι δηλαδή η εισφορά ακινήτου σε περίπτωση μετατροπής δεν συνιστά «μεταβίβαση», υποβαλλόμενη σε φόρο, από τη διατύπωση της παραγράφου 1 του άρθρου 23 του ν. 4014/2011 σε συνδυασμό με την αιτιολογική έκθεση του ίδιου νόμου και ειδικότερα επειδή:

α) η απαγόρευση της διενέργειας εμπράγματων δικαιοπραξιών που αποσκοπούν στη σύσταση ή μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, στο οποίο έχει εκτελεστεί αυθαίρετη κατασκευή ή αλλαγή χρήσης, αφορά ρητά και την εισφορά ακινήτου σε εταιρεία και

β) αυτό διασφαλίζεται με την υποχρέωση προσάρτησης στα συμβόλαια υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού, που ορίζεται στην παράγραφο 3 του άρθρου 23,

συνάγεται ότι οι ίδιες υποχρεώσεις (προσάρτησης υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη και βεβαίωσης μηχανικού) συντρέχουν, κατά την άποψή μας, και κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου με περιεχόμενο τη μετατροπή εταιρείας και την εισφορά ακινήτου προς τη συνιστώμενη εταιρεία.

**Με εκτίμηση,**

**Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.**

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΤΑΙΡΙΑ  
ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΟ ΓΕΝΙΚΟ ΔΙΕΥΡΥΝΤΗ  
ΚΑΡΑΥΑΝΙΩΤΗ ΟΔΟΥ 101, ΑΘΗΝΑ 11527  
ΑΡ. ΜΑΤ. 2655/ΒΙΤΑΙ/09.01.2012

**Ρένα Κουκούτση**

**Υποδ/ντρια Νομικής Δ/σης**

### Κοινοποίηση:

- Κτηματολογικά Γραφεία της Χώρας
- Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι της Χώρας
- Ολομέλεια Συμβολαιογραφικών Συλλόγων