



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 23-4-2014
Αριθ.Πρωτ.421

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Προσάρτηση δήλωσης φόρου υπεραξίας σε συμβολαιογραφικές πράξεις
Σχετ.: Το με αριθμ.πρωτ.1411780/16-4-2014 έγγραφο της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε.*

Σας κοινοποιούμε το άνω σχετικό έγγραφο της Ε.Κ.ΧΑ. Α.Ε., για να λάβετε γνώση.

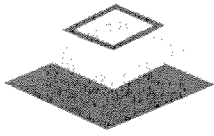
Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου



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

Αθήνα, 16.04.2014

Α.Π.: 1411780/ΝΔ 1310

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου: τηλ. 210 65 05 610

Προς:

Κτηματολογικό Γραφείο Γυθείου

Αναπληρώτρια Προϊσταμένη

Συμβολαιογράφο κα Μαρία Σταθάκη

Fax: 27330 – 29049 & 27330 - 25227

Θέμα: «Προσάρτηση δήλωσης φόρου υπεραξίας σε συμβολαιογραφικές πράξεις»

Σε απάντηση του από 15.04.2014 εγγράφου που μας απευθύνετε με το οποίο ζητάτε να σας ενημερώσουμε «... για συμβόλαια που έχουν συνταχθεί μέχρι 31 Μαρτίου 2014 και δεν προσαρτώνται δηλώσεις φόρου υπεραξίας εάν εμπίπτουν στον έλεγχό μας ως Προϊστάμενοι Κτηματολογίου ή όχι», παραθέτουμε τα ακόλουθα:

1. Με τις διατάξεις των άρθρων 41 επ. του ν. 4172/2013 (Α'167) προβλέφθηκε η υποχρέωση παρακράτησης και απόδοσης φόρου επί της υπεραξίας από μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στις διατάξεις αυτές.

Με την υπ'αρ. ΠΟΛ 1014/7.1.2014 (Β'48) του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών, που μας γνωστοποιήσατε σε τηλεφωνική επικοινωνία μας, ρυθμίστηκε ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης απόδοσης του παρακρατούμενου φόρου 15% επί της υπεραξίας από μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας κατά το άρθρο 41 του ν. 4172/2013 και καθορίστηκε ο τρόπος υποβολής της δήλωσης και απόδοσης του φόρου.

2. Μετά την πρόσφατη τροποποίηση του νόμου 4172/2013 με το νόμο 4254/2014 (Α'85/7.4.2014) προστέθηκε άρθρο 67 Α « Υποβολή της δήλωσης υπολογισμού του φόρου υπεραξίας από μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας» στο νόμο 4172/2013 και σύμφωνα με την παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου:

«2. Ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να ελέγχει και να βεβαιώνει την ακρίβεια των στοιχείων της δήλωσης της παραγράφου 1, ως προς το χρόνο και την αξία κτήσης και μεταβίβασης, το είδος της ακίνητης περιουσίας ή των ιδανικών μεριδίων αυτής ή του εμπράγματου δικαιώματος, τα έτη διακράτησης, τους συντελεστές, τα μεγέθη του ΔΤΚατ και τον υπολογισμό του φόρου, και να θεωρεί τη δήλωση, την οποία επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου, επισυνάπτει σε αυτό...».

Με τον τρόπο λοιπόν αυτό καθιερώθηκε στο εξής υποχρέωση των συμβολαιογράφων για την επισύναψη στα συμβόλαια που συντάσσουν της δήλωσης φόρου υπεραξίας, επί ποινή ακυρότητας.

3. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του νόμου 2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο, κατά τον έλεγχο νομιμότητας που διενεργεί ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου ελέγχει, μεταξύ άλλων, εάν για την πράξη της οποίας ζητείται η καταχώριση, συντρέχουν όλες οι απαιτούμενες από το νόμο προϋποθέσεις για την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων. Τέτοιες προϋποθέσεις ασφαλώς συνιστούν και εκείνες που, κατά την κείμενη νομοθεσία, αφορούν στην εγκυρότητα των εγγραπτέων πράξεων.

4. Σύμφωνα με όσα προεκτέθηκαν, τόσο στις διατάξεις του νόμου 4172/2013, ως ίσχυε από την έκδοσή του και μέχρι την τροποποίησή του με το νόμο 4254/2014 (Α'85/7.4.2014), όσο και στις διατάξεις της εν λόγω ΠΟΛ που τέθηκε υπόψη μας και σύμφωνα με την παράγραφο 9 ισχύει από το φορολογικό έτος 2014 για μεταβιβάσεις ακίνητης περιουσίας που πραγματοποιούνται από 1.1.2014 και μετά, δεν είχε συμπεριληφθεί ρητή πρόβλεψη για την υποχρέωση επισύναψης/προσάρτισης της δήλωσης υπεραξίας στο συντασσόμενο συμβόλαιο, αλλά, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του ίδιας ΠΟΛ, η δήλωση υποβάλλεται και ο φόρος αποδίδεται το

αργότερο μέχρι το τέλος του δεύτερου μήνα από αυτόν μέσα στον οποίο έγινε η μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας κατά το άρθρο 41 και την παράγραφο 4 του άρθρου 62 του ν. 4172/2013.

Μετά την τροποποίησή του νόμου 4172/2013 με το νόμο 4254/2014 (Α'85/7.4.2014) και υπό την επιφύλαξη τυχόν νεότερων εγκυκλίων που θα εκδοθούν για το ίδιο θέμα, η υποχρέωση επισύναψης/προσάρτισης στις συμβολαιογραφικές πράξεις της δήλωσης φόρου υπεραξίας που ορίστηκε το πρώτον με το άρθρο 67 Α του νόμου 4172/2013, όπως αυτό προστέθηκε με την ΠΑΡΑΓΡΑΦΟ Δ', ΥΠΟΠΑΡΑΓΡΑΦΟ Δ.1, περ. 19 του ν. 4254/2014, συνιστά νόμιμη προϋπόθεση για την επέλευση των έννομων αποτελεσμάτων που περιέχονται στην οικεία εγγραπτέα πράξη και εξ αυτού του λόγου εμπίπτει στον έλεγχο νομιμότητας του Προϊσταμένου του οικείου Κτηματολογικού Γραφείου.

Με εκτίμηση,

Για την Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΔΗΜΟΤΙΚΩΝ ΕΞΕΛΙΞΩΝ
ΜΕΣΟΓΕΙΟΝ 288 - ΧΩΡΟΛΟΓΙΑ 135 37
ΤΗΛ. ΚΕΝΤΡΟ 210 94 05 000 - FAX 210 94 05 0
ΑΦΜ 09443 010 - Δ.Π.Π. Φ.Μ.Α.Π. Δ.Π.Π.
ΑΡ.ΜΑΕ: 35537/0/ΔΤ/Β/06/312 (97)

Ρένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Δ/σης

Κοινοποίηση:

- Κτηματολογικά Γραφεία της Χώρας
- Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι της Χώρας
- Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων της Χώρας
- Υπουργείο Οικονομικών: Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων, Γενική Δ/ση Φορολογίας, Διεύθυνση Φορολογίας Κεφαλαίου, Τμήμα Φ.Μ.Α.Π.