



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

Θεσσαλονίκη 7-11-2016

Αριθμ.πρωτ.856

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.

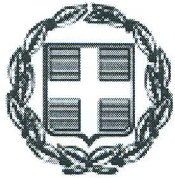
Σας αποστέλλουμε προς γνώση σας, το με αριθμ.πρωτ.ΔΕΦΚ Α 1153074 ΕΞ 2016/24-10-2016 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών, σχετικά με την προσκόμιση πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. από τον αποκτώντα εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, ο οποίος είναι ήδη δικαιούχος ορισμένου δικαιώματος επί του ιδίου ακινήτου.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Ο Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίση Γεώργιος Σούρμπας-Σερέτης



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ - Υπογεγραμμένο Από: ANGELOS
TZANETATOS
Ημερομηνία: 2016.10.27 10:29:20 EEST

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ
ΤΜΗΜΑ Α' - ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Αθήνα, 24/10/2016

ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ: ΔΕΦΚ Α 1153074
ΕΞ 2016

Ταχ. Δ/ση : Καρ. Σερβίας
Ω Ταχ. Κώδικας: 101 84 ΑΘΗΝΑ
Πληροφορίες : Ε. Βασιλειάδου
Τηλέφωνο : 210.3375 878
Fax : 210.3375 834
e-mail: : defk.a@mofadm.gr

ΠΡΟΣ: κα Ελπινίκη Πρατσινάκη
Δωδεκανήσου 22
546 26- Θεσσαλονίκη

ΚΟΙΝ: 1) Συμβολαιογραφικό Σύλλογο
Εφετείου Θεσ/νίκης
Αριστοτέλους 22
546 23- Θεσσαλονίκη

Αριθ. Πρωτ. 856
4 / 11 / 2016

2) Υποθηκοφυλακείο Καλαμαριάς
Νικ. Μοσχουντή 8
551 34- Καλαμαριά Θεσ/νίκης

3) Υποθηκοφυλακείο Βασιλικών
Αγίας Αναστασίας 4
570 06- Βασιλικά Θεσ/νίκης

ΘΕΜΑ: Υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Σε απάντηση σχετικού ερωτήματός σας, αναφορικά με την υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. στην περίπτωση κατά την οποία ο αποκτών δικαίωμα επί ακινήτου είναι ήδη δικαιούχος ορισμένου δικαιώματος επί του ίδιου ακινήτου, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Κατά τη ρητή διατύπωση του νόμου, ήτοι του άρθρου 9 του ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α'), με το οποίο προστέθηκε άρθρο 54Α στο ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α'), όπως ισχύει, προβλέπεται, μεταξύ άλλων, ότι απαγορεύεται κάθε υποσχετική ή εκποιητική δικαιοπραξία, με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α..

Στο εδάφιο β' της παρ. 1 του άρθρου 1 της ΠΟΛ 1004/2015 προβλέπεται ρητά η υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. από όλους τους συμβαλλομένους στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο, εφόσον αυτοί είχαν την υποχρέωση να συμπεριλάβουν το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου στις δηλώσεις ΦΑΠ και ΕΝΦΙΑ των αντίστοιχων ετών.

2. Η φορολογική διοίκηση ερμηνεύει και εφαρμόζει στενά και γραμματικά το υφιστάμενο κανονιστικό πλαίσιο, ώστε να μην υπερβαίνει τις εξουσίες που της παρέχει ο νόμος ούτε όμως να αλλοιώνει τις υποχρεώσεις των φορολογουμένων σε βάρος των δικαιωμάτων του Δημοσίου.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση, στην οποία αναφέρεστε, ο νόμος επιβάλλει την υποχρέωση προσκόμισης του πιστοποιητικού από τα συμβαλλόμενα πρόσωπα για τα δικαιώματα επί ακινήτων, τα οποία μεταβιβάζονται κ.λπ. και μόνο εφόσον αυτά είχαν την υποχρέωση να τα συμπεριλάβουν στις δηλώσεις ΦΑΠ και ΕΝ.Φ.Ι.Α..

Ειδικότερα:

- Εφόσον πρόκειται για συμβόλαιο μεταβίβασης κ.λπ. ακινήτου, υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού υπάρχει για τον μεταβιβάζοντα και όχι για τον αποκτώντα, ανεξάρτητα αν αυτός τυγχάνει ήδη συγκύριος κατά ποσοστό ή αν έχει άλλο εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου, δεδομένου ότι αντικείμενο της σύμβασης είναι η μεταβίβαση του ακινήτου και όχι η αλλοίωση του δικαιώματος που έχει ο αποκτών επί του αυτού ακινήτου.

Π.χ. α) Ο Α, κύριος ποσοστού εξ αδιαιρέτου, αγοράζει και το υπόλοιπο ποσοστό από τον Β. Υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχει ο Β.

β) Ο Γ, επικαρπωτής ακινήτου, δωρίζει το δικαίωμα της επικαρπίας στον ψιλό κύριο Δ. Υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχει ο Γ.

- Εφόσον πρόκειται για συμβολαιογραφικό έγγραφο, με το οποίο διορθώνεται προγενέστερο μεταβιβαστικό συμβόλαιο, και όλα τα συμβαλλόμενα μέρη ήταν υπόχρεα σε δηλώσεις ΦΑΠ και ΕΝΦΙΑ για το μεταβιβαστέο δικαίωμα επί ακινήτου αλλά για διαφορετικά έτη έκαστο, απαιτείται πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ από όλα τα συμβαλλόμενα μέρη αλλά για ορισμένα μόνο έτη από έκαστο εξ αυτών.

Π.χ. Το 2014 ο Χ μεταβιβάζει στον Ψ ακίνητο. Το 2016 συντάσσεται διορθωτικό συμβόλαιο. Υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού έχει ο Χ για τα έτη 2011, 2012, 2013 και 2014 και ο Ψ για το έτος 2015.

3. Ο Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείου Θεσσαλονίκης, στον οποίο κοινοποιείται το παρόν, παρακαλείται να ενημερώσει τα μέλη του, εφόσον θεωρεί ότι δεν έχει γίνει σαφής η εφαρμογή των προαναφερθέντων.

Επίσης οι Υποθηκοφύλακες Καλαμαριάς και Βασιλικών παρακαλούνται να λάβουν υπόψη τους τα ανωτέρω κατά τη μεταγραφή των εν λόγω πράξεων. Εφόσον θεωρούν ότι υπάρχουν θέματα προς διευκρίνιση, μπορούν να απευθύνονται στην υπηρεσία μας για οδηγίες.

Η Προϊσταμένη της Διεύθυνσης

Μαρία Η. Μενούου

Εσωτερική Διανομή:

Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου-τμ. Α' (2+ 1 Δ.Ν.)