



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

Ταχ.Δ/ση : Γ.Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78-Αθήνα
Τηλέφωνα : 210 330 7450,-60,-70,-80,-90
Fax : 210 384 8335
E-Mail : notaries@notariat.gr
Πλη/ρίες: Ευτυχία Καραστάθη (22210-24100)
& Θεόδωρος Αναγνωστόπουλος (210-38.23763)

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 14^η

Αθήνα, 24 Μαρτίου 2016

Αρ. Πρωτ. 156

**Προς όλους τους
Συμβολαιογράφους της χώρας**

ΘΕΜΑ: Ενημέρωση σε θέματα πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ

Κυρίες και Κύριοι Συνάδελφοι,

Κατόπιν του σεμιναρίου, που διενεργήθηκε στο ξενοδοχείο Τιτάνια, την 1^η Μαρτίου 2016, σας αποστέλλουμε επικαιροποιημένη ενημέρωση σε θέματα που αφορούν το πιστοποιητικό του Ενιαίου Φόρου Ακινήτων.

Η παρούσα ενημέρωση είναι προϊόν συνεργασίας του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων Αθηνών-Πειραιώς-Αιγαίου & Δωδεκανήσου με το Υπουργείο Οικονομικών και ειδικότερα με την Προϊσταμένη της αρμόδιας Διεύθυνσης ΕΝΦΙΑ, κα Άννα Αδάμ Κόλλια.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Ρούσκας

ΕΝΗΜΕΡΩΣΗ ΣΕ ΘΕΜΑΤΑ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΦΟΡΟΥ (ΕΝ.Φ.Ι.Α)

Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. από το έτος 2015

Με την παράγραφο 2 του άρθρου 9 του ν. 4223/2014 προστέθηκε στο ν. 4174/2013 (Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας) το άρθρο 54Α. «Υποχρεώσεις τρίτων για τον ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων», με το οποίο προβλέπεται το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Οι διατάξεις αυτές υπέστησαν σημαντικές τροποποιήσεις με το ν. 4330/2015.

Συγκεκριμένα:

- Δεν προβλέπεται αυτοδίκαιη ακυρότητα του συμβολαιογραφικού εγγράφου, σε περίπτωση κατά την οποία το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ δεν είναι το προσήκον. Η αυτοδίκαιη ακυρότητα **ισχύει** στις περιπτώσεις, κατά τις οποίες ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να καταθέσει χρηματικό ποσό εντός 3 ημερών στο Ελληνικό Δημόσιο.
- Τροποποιούνται τα πρόστιμα, τα οποία προβλέπονταν στο άρθρο αυτό, και ορίζονται για κάθε παράβαση σε ποσοστό 1% επί της αξίας του δικαιώματος, το οποίο δεν μπορεί να είναι κατώτερο από 300,00 ευρώ ούτε ανώτερο από 1.000,00 ευρώ. Σε περίπτωση υποτροπής το πρόστιμο διπλασιάζεται.
- Τυχόν παραλείψεις ή σφάλματα ως προς τα στοιχεία του ακινήτου, τα οποία αναφέρονται στο πιστοποιητικό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. που προσαρτάται και μνημονεύεται σε συμβολαιογραφικές πράξεις, οι οποίες συντάχθηκαν μέχρι την 16^η Ιουνίου 2015, δεν επιφέρουν ακυρότητα των πράξεων αυτών. Η διάταξη δεν καταλαμβάνει την **μη προσάρτηση** πιστοποιητικού, αλλά μόνο παραλείψεις αυτού.

Από το έτος 2015 ισχύει νέα διαδικασία για το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., η οποία προβλέπεται στην ΠΟΛ 1004/2015 Απόφαση ΓΓΔΕ. Η ΠΟΛ αυτή τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τις ΠΟΛ. 1015/2015 και ΠΟΛ. 1114/2015, αποφάσεις ΓΓΔΕ.

Για το έτος 2015 και επόμενα, το πιστοποιητικό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. προσκομίζεται από το φορολογούμενο, ο οποίος είχε την υποχρέωση να δηλώσει ακίνητο ή δικαίωμα επί ακινήτου στη δήλωση Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α. του οικείου έτους, ανεξάρτητα αν η δήλωση υποβάλλεται από αυτόν ή συντίθεται μηχανογραφικά.

Παράδειγμα:

Ο Α. και ο Β. απέκτησαν το έτος 2011, μια μονοκατοικία κατά ποσοστό 50% ο καθένας. Ο Β. μεταβιβάζει το ποσοστό του το 2016 στον Α.

Μόνο ο Β θα προσκομίσει πιστοποιητικό για το 50% του ακινήτου για τα έτη 2012- 2015 και υπεύθυνη δήλωση για το έτος 2011. Ο Α. δεν θα προσκομίσει πιστοποιητικό ή υπεύθυνη δήλωση.

Κατ' εξαίρεση για το έτος 2015, προσκομίζεται από όλους τους φορολογουμένους που συμβάλλονται στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο, για τα έτη 2011 έως και 2014, εφόσον είχαν υποχρέωση να συμπεριλάβουν το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου (το οποίο μεταβιβάζεται κ.λπ.), στις δηλώσεις Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α. των αντίστοιχων ετών, ενώ για το έτος 2016 προσκομίζεται πιστοποιητικό για τα για τα έτη 2011 έως και 2015.

Ενδεικτικά απαιτείται η μνημόνευση και επισύναψη πιστοποιητικού:

- Σε συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή ή χαριστική αιτία.
- Σε διορθώσεις συμβολαίων ακινήτων, από αυτούς που συμβάλλονται εφόσον είχαν υποχρέωση να το δηλώνουν την τελευταία πενταετία.

Παράδειγμα:

Ο Α. αποκτά το έτος 2008 από κληρονομιά μια μονοκατοικία. Το έτος 2010 τη μεταβιβάζει στον Β. Το έτος 2016 πραγματοποιείται διόρθωση της αποδοχής κληρονομιάς και ακολουθεί και διόρθωση του συμβολαίου μεταβίβασης.

Για τη διόρθωση της αποδοχής κληρονομιάς δεν απαιτείται πιστοποιητικό.

Για το συμβόλαιο μεταβίβασης, θα προσκομίσει πιστοποιητικό για τα 5 έτη ο αγοραστής.

- Σε σύνταξη προσυμφώνων για ακίνητα.
- Σε συστάσεις οριζοντίων ιδιοκτησιών καθώς και σε τροποποιήσεις συστάσεων.
- Σε σύνταξη κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού ακινήτου.
- Σε παροχή δικαιώματος προσημείωσης ή υποθήκης επί ακινήτου ή εξάλειψης προσημείωσης ή υποθήκης .Δεν απαιτείται όμως σε μονομερή προσημείωση ή υποθήκης επί ακινήτου καθώς και στην προσημείωση για εξασφάλιση δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου ούτε στη μονομερή εξάλειψή τους.
- Σε συμβολαιογραφικά έγγραφα μισθώσεων ακινήτων, με εξαίρεση από τις μισθώσεις, τις άδειες και άλλες συναφείς συμβάσεις που συνάπτονται από την Εταιρεία Αεροδρομίου.
- Σε συμβάσεις χρονομεριστικής μίσθωσης.
- Σε σύνταξη εργολαβικού προσυμφώνου.

Σε πώληση εργολαβικού ανταλλάγματος, το πιστοποιητικό προσκομίζεται είτε από τον οικοπεδούχο είτε από τον εργολάβο, ανάλογα από το ποιος έχει υποχρέωση να το δηλώσει στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του οικείου έτους.

Ανεξάρτητα από το αν ο εργολάβος υποσχεθεί το εργολαβικό του ανάλλαγμα σε τρίτο με προσύμφωνο, το οποίο περιέχει τον όρο της αυτοσύμβασης, το εργολαβικό ανάλλαγμα συνεχίζει να δηλώνεται από αυτόν.

Εργολαβικό αντάλλαγμα διαχρονικά

- Το έτος 2010 το αντάλλαγμα αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων πάντα από τον οικοπεδούχο.
- Τα έτη 2011 έως και 2013 ο εργολάβος αναγράφει το εργολαβικό του αντάλλαγμα εφόσον έχουν παρέλθει τα 3 χρόνια από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας.
- Από το έτος 2014 ο εργολάβος αναγράφει το εργολαβικό του αντάλλαγμα, εφόσον έχουν παρέλθει τέσσερα έτη από την ημερομηνία έναρξης των εργασιών.

Ανεξάρτητα από τα ανωτέρω για τα έτη 2011 και επόμενα ο εργολάβος αναγράφει το εργολαβικό του αντάλλαγμα εφόσον το έχει εκμισθώσει ή χρησιμοποιήσει με οποιονδήποτε τρόπο.

Παράδειγμα

Ο Α. έχει στην κυριότητά ένα οικόπεδο. Το έτος 2009 συντάσσεται εργολαβικό προσύμφωνο με τον εργολάβο Β., σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και εκδίδεται άδεια οικοδομής πολυκατοικίας. Οι εργασίες ανέγερσης της οικοδομής ξεκινούν το έτος 2012. Το έτος 2016 μεταβιβάζεται διαμέρισμα, το οποίο αποτελεί μέρος του εργολαβικού ανταλλάγματος. Στο συμβόλαιο θα μνημονευθούν και επισυναφθούν:

- Πιστοποιητικό ετών 2011 και 2012 από τον οικοπεδούχο, στο οποίο θα αναγράφεται το οικόπεδο.
- Πιστοποιητικό έτους 2013 από τον εργολάβο, στο οποίο θα αναγράφεται το διαμέρισμα.
- Πιστοποιητικά ετών 2014 έως και 2015 από τον οικοπεδούχο, στο οποίο θα αναγράφεται το διαμέρισμα.

Υπεύθυνη δήλωση αντί πιστοποιητικού

Αν ο φορολογούμενος απέκτησε ακίνητο ή δικαίωμα επί ακινήτου μετά την 1η Ιανουαρίου του έτους ή των ετών για τα οποία απαιτείται αυτό, για το έτος ή τα έτη αυτά, αντί του πιστοποιητικού, υποβάλλει υπεύθυνη

δήλωση του ν. 1599/1986, με την οποία δηλώνει το χρόνο απόκτησης του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου καθώς και ότι δεν είχε υποχρέωση να το συμπεριλάβει στη δήλωση Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α. των εν λόγω ετών.

Στην υπεύθυνη δήλωση επισυνάπτεται φωτοτυπία του τίτλου κτήσης του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου ή οποιοδήποτε άλλο πρόσφορο παραστατικό, κατά περίπτωση. Η υπεύθυνη δήλωση υποβάλλεται σε δύο αντίγραφα στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. Το ένα αντίγραφο επιστρέφεται θεωρημένο, προκειμένου να επισυναφθεί στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Η ίδια διαδικασία ακολουθείται για τη λήψη πιστοποιητικού από νομικό πρόσωπο, που δεν έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α.. Στην περίπτωση αυτή, στην υπεύθυνη δήλωση επισυνάπτονται τα παραστατικά τα οποία αποδεικνύουν ότι το νομικό πρόσωπο απαλλάσσεται από την υποχρέωση υποβολής δήλωσης Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α..

Νομικά πρόσωπα που υποχρεούνται σε υπεύθυνη δήλωση

Υποχρεούνται σε υποβολή υπεύθυνης δήλωσης αντί πιστοποιητικού:

- Το Ελληνικό Δημόσιο.
- Το Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. ΑΕ.
- Τα έτη 2011 έως και 2013 οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία.
- Από το έτος 2015 οι εταιρείες ειδικού σκοπού εφόσον το σύνολο των ονομαστικών μετοχών τους ανήκουν στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. ΑΕ.
- Από το έτος 2015 τα ακίνητα του Αγίου Όρους.

Καταδίκη σε δήλωση βούλησης

Υποβάλλεται εις διπλούν κυρωμένη δικαστική απόφαση και ένα αντίγραφο θεωρημένο από τον αρμόδιο προϊστάμενο μνημονεύεται και επισυνάπτεται στο πιστοποιητικό.

Σύνταξη περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης επί αναγκαστικού πλειστηριασμού

Υποβάλλεται εις διπλούν κυρωμένο αντίγραφο της κατακυρωτικής έκθεσης και ένα αντίγραφο θεωρημένο από τον αρμόδιο προϊστάμενο μνημονεύεται και επισυνάπτεται στο πιστοποιητικό.

Σε περίπτωση εκούσιου πλειστηριασμού, κατά τη σύνταξη της κατακυρωτικής έκθεσης, η υποχρέωση προσκόμισης του πιστοποιητικού περιορίζεται στα πρόσωπα εκείνα με επιμέλεια των οποίων επισπεύδεται η κατά τη διαδικασία του πλειστηριασμού εκποίηση των ακινήτων.

Έκδοση πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. εκδίδεται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, εκτός από τις κατωτέρω περιπτώσεις:

- Πιστοποιητικό, το οποίο χορηγείται για αποβιώσαντα.
- Πιστοποιητικό νομικών προσώπων για τα έτη 2010 έως και 2013.
- Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε φορολογούμενο, ο οποίος έχει ανεξόφλητες ληξιπρόθεσμες οφειλές Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α..
- Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται με παρακράτηση του αναλογούντος φόρου.
- Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε πρόσωπο που έχει εξουσιοδοτηθεί για τη λήψη του με ειδικό προς τούτο πληρεξούσιο. Εφόσον υπάρχει δυνατότητα έκδοσης του πιστοποιητικού ηλεκτρονικά, χρησιμοποιείται τούτο.

- Πιστοποιητικό το οποίο δεν είναι δυνατόν να εκδοθεί ηλεκτρονικά αποκλειστικά λόγω αδυναμίας του πληροφοριακού συστήματος, εφόσον η αδυναμία αυτή βεβαιώνεται με σχετικές βεβαιώσεις αφενός από τον αρμόδιο Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. και αφετέρου από τον αρμόδιο Προϊστάμενο της ΔΗΛΕΔ και με την προϋπόθεση ότι έχει πραγματοποιηθεί εκκαθάριση της δήλωσης Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α., όπου απαιτείται.

Περιεχόμενο πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου, περιγράφεται στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., όπως αυτό έχει αναγραφεί κατ' έτος στις δηλώσεις Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Αν στις δηλώσεις Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α., υπάρχει απόκλιση ως προς την αναγραφή των περιγραφικών στοιχείων του δικαιώματος επί ακινήτου ή δεν έχει δηλωθεί μέρος ή όλο αυτού, ενώ υπήρχε σχετική υποχρέωση, το πιστοποιητικό εκδίδεται μετά την υποβολή των απαιτούμενων δηλώσεων Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α. με την ορθή απεικόνιση του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου και την καταβολή του συνόλου του αναλογούντος φόρου, προσαυξήσεων, τόκων και προστίμων.

Αν υπάρχει απόκλιση ως προς την περιγραφή του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου, γιατί μεταβλήθηκε η κατάστασή του ή γιατί ο φορολογούμενος ακολούθησε νομοθεσία, αποφάσεις ή εγκυκλίους, που όριζαν άλλως, το πιστοποιητικό επισυνάπτεται, αφού ελεγχθεί η ορθότητά του από τον αρμόδιο για τη μνημόνευση, επισύναψη ή παραλαβή του.

Σε τροποποίησης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, ακινήτου, προκειμένου να ορισθεί ότι τμήμα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου θα ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση ή θα αποτελεί παρακολούθημα συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή ενσωματώνεται σε αυτήν, δεν απαιτείται η μνημόνευση και επισύναψη του πιστοποιητικού από τους λοιπούς συνιδιοκτήτες του ακινήτου, εφόσον δεν πραγματοποιείται ουδεμία μεταβολή στις δικές τους οριζόντιες ιδιοκτησίες ή στα ποσοστά

συνιδιοκτησίας αυτών επί του ακινήτου. Το αυτό ισχύει και για συνένωση ή διαίρεση δικών του ιδιοκτησιών.

Δεν απαιτείται, για τη λήψη πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., τροποποίηση των δηλώσεων των αντίστοιχων ετών στις περιπτώσεις κατά τις οποίες οικόπεδο ή γήπεδο ή κτίσμα έχει αναγραφεί στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων για όλα ή κάποια από τα έτη με επιφάνεια μεγαλύτερη του τίτλου του ή, αν δεν υπάρχει τίτλος, με επιφάνεια μεγαλύτερη της πραγματικής του κατάστασης.

Θεωρείται έγκυρη η επισύναψη πιστοποιητικού από τον συμβολαιογράφο στο οποίο το κτίσμα αποτυπώνεται με απόκλιση της επιφάνειάς του μέχρι πέντε τετραγωνικά μέτρα και, το γήπεδο ή το οικόπεδο αποτυπώνονται με απόκλιση μέχρι δύο τοις εκατό της επιφάνειάς τους.

Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. ειδικών περιπτώσεων

Για τη χορήγηση πιστοποιητικού με παρακράτηση του αναλογούντος φόρου από τον συμβολαιογράφο ο φορολογούμενος υποβάλλει αίτηση αναγράφοντας και τα στοιχεία του συμβολαιογράφου και το πιστοποιητικό χορηγείται με την αναγραφή των απαιτούμενων για καταβολή ποσών με την ταυτότητα οφειλής.

Λοιπά θέματα

Σε συμβολαιογραφικά έγγραφα, με τα οποία προσκυρώνεται οικοπεδική έκταση που ανήκει σε δήμο, μετά από κύρωση της πράξης εφαρμογής σχεδίου πόλης, απαιτείται πιστοποιητικό του δήμου από το έτος που κυρώθηκε η πράξη.

Σε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου από προσύμφωνο πώλησης, το οποίο περιέχει τον όρο της αυτοσύμβασης, πιστοποιητικά λαμβάνουν ο πωλητής ή ο εκ προσυμφώνου με τον όρο της αυτοσύμβασης αγοραστής, αντίστοιχα, ανάλογα με τα χρόνια που ήταν υπόχρεοι σε αναγραφή του ακινήτου στη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

Σε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου από προσύμφωνο δωρεάς ή γονικής παροχής, το οποίο περιέχει τον όρο της αυτοσύμβασης, πιστοποιητικό λαμβάνει ο εκ προσυμφώνου δωρητής ή γονέας.

Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. καθώς και η υπεύθυνη δήλωση, ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους έκδοσής του.

Δεν επιτρέπεται η χρήση κυρωμένου αντιγράφου πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.