



ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 44^η

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ
ΕΛΛΑΔΟΣ
Α Θ Η Ν Α

Αθήνα, 4 Αυγούστου 2016

Αριθμ. Πρωτ. 446

**Προς όλους τους Συμβολαιογράφους
της χώρας**

Ταχ.Δ/νση : 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
Πληροφορίες: Ευτυχία Καραστάθη

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι,

Σας αποστέλλουμε την **ΠΟΛ. 1118/29-7-2016** της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών (Γεν. Δ/νση Φορολογικής Διοίκησης, Ι. Δ/νση Εισπράξεων και ΙΙ. Δ/νση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου) με θέμα «Πιστοποιητικά που χορηγούνται για πώληση ακινήτων με παρακράτηση φόρου ή λοιπών οφειλών του φορολογουμένου», για να λάβετε γνώση.

Με τιμή
Ο Πρόεδρος
Γεώργιος Ρούσκας

**Αναρτητέα στο διαδίκτυο**

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛ. ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ

Αθήνα, 29/7/2016

ΠΟΛ. 1118

I. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΙΣΠΡΑΞΕΩΝ

ΤΜΗΜΑΤΑ Α', Δ'

Τηλέφωνο: 210 3605159

II. Δ/ΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ**ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ**

ΤΜΗΜΑΤΑ Α', Β'

Τηλέφωνο : 210 3375 878, 879, 871

Ταχ. Δ/ση : Καρ. Σερβίας 10

Ταχ. Κωδ. : 101 84 Αθήνα

ΠΡΟΣ: ΩΣ Π.Δ.

Θέμα: Πιστοποιητικά που χορηγούνται για πώληση ακινήτων με παρακράτηση φόρου ή λοιπών οφειλών του φορολογουμένου.

Σχετ.: α) Κώδικας διατάξεων Φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και κερδών από τυχερά παίγνια, ο οποίος κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του ν. 2961/2001 (ΦΕΚ 266 Α')»,

β) Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας – Κ.Φ.Δ. (ΦΕΚ 170 Α') άρθρα 12 και 54 Α'

- Με αφορμή ερωτήματα που τίθενται για φαινόμενα υπερισπράξεων φόρων λόγω αχρεώστητης καταβολής κ.λπ., που παρουσιάζονται στις περιπτώσεις που, κατά τη μεταβίβαση ακινήτων κ.λπ., ζητείται η χορήγηση των εκ του νόμου οριζόμενων πιστοποιητικών με παρακράτηση και απόδοση των επ' αυτών αναγραφόμενων ποσών, και προκειμένου να διασφαλιστεί η ενιαία και ομοιόμορφη εφαρμογή των σχετικών διατάξεων και να αποφευχθεί η τυχόν δημιουργία ζητημάτων παρέχουμε τις ακόλουθες οδηγίες:

Ειδικότερα:

- Με την εφαρμογή των ως άνω σχετικών διατάξεων, κατά τη μεταβίβαση ή σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων κ.λπ. είναι δυνατό να χορηγούνται σωρευτικά:
 - ι) πιστοποιητικό φόρου κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής, με τον όρο της παρακράτησης του επιμεριστικά αναλογούντα φόρου, σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου. 82 του άρθρου 105 και του άρθρου 112 του Κώδικα διατάξεων φορολογίας κληρονομιών,

δωρεών, γονικών παροχών (στο εξής θα αναφέρεται ως πιστοποιητικό φόρου κληρονομιών) ή /και

- ο ii) πιστοποιητικό του άρθρου 54 Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, με τον όρο της παρακράτησης του οικείου φόρου σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθ. 54 Α του Κ.Φ.Δ. και την απόφαση του ΓΓΔΕ ΠΟΛ 1004/2015 (Β΄2), όπως ισχύουν, (στο εξής θα αναφέρεται ως πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και
 - ο αποδεικτικό ενημερότητας με τον όρο της παρακράτησης ή εναλλακτικά βεβαίωση οφειλής του άρθρου 12 του Κ.Φ.Δ., όπως ισχύει, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 12 του Κ.Φ.Δ. και τις αποφάσεις του ΓΓΔΕ ΠΟΛ 1274/2013 & 1275/2013 (Β΄3398), όπως ισχύουν.
- Εφόσον στα ως άνω πιστοποιητικά έχει τεθεί ο όρος της παρακράτησης μέρους ή όλου του τιμήματος, λόγω οφειλών, ενδέχεται το ποσό παρακράτησης επί του πιστοποιητικού/-ών φόρου κληρονομιών ή και ΕΝ.Φ.Ι.Α. να περιλαμβάνεται και στο ποσό της παρακράτησης που τίθεται επί του αποδεικτικού ενημερότητας/ βεβαίωσης οφειλής (διπλή παρακράτηση). Προκειμένου αυτό να αποφευχθεί, δίνονται οι ακόλουθες οδηγίες.

I. Διαδικασία Έκδοσης των πιστοποιητικών

Στις περιπτώσεις που επί του πιστοποιητικού/ών φόρου κληρονομιών ή/ και ΕΝ.Φ.Ι.Α. αναγράφεται ποσό επιμεριστικού φόρου προς καταβολή ή παρακράτηση, πρέπει να διαπιστώνεται από τη Δ.Ο.Υ. (με συνεργασία των αρμοδίων τμημάτων Εσόδων και Συμμόρφωσης & Σχέσεων με τους Φορολογούμενους), κατόπιν προσκόμισης αυτού, του ήδη εκδοθέντος πιστοποιητικού, στο τμήμα Εσόδων, αν, στο αναγραφόμενο προς παρακράτηση επί του αποδεικτικού ενημερότητας ή της βεβαίωσης οφειλής ποσό, συμπεριλαμβάνεται το ποσό του επιμεριστικά αναλογούντα φόρου κληρονομιών και ΦΑΠ/ΕΝ.Φ.Ι.Α. και να αναγράφεται επί του αποδεικτικού ενημερότητας/επί της βεβαίωσης οφειλής ως επισημείωση:

«Στο ποσό που παρακρατείται, συμπεριλαμβάνεται επιμεριστικός φόρος ύψους ευρώ, εκ του υπ' αριθ. πιστοποιητικού»

II. Διαδικασία Απόδοσης των παρακρατηθέντων ποσών

Στην περίπτωση που επί του αποδεικτικού ενημερότητας – βεβαίωσης οφειλής υφίσταται η ανωτέρω παρατήρηση, αποδίδεται στους φορείς είσπραξης (Τράπεζες κ.τ.λ.) από το Συμβολαιογράφο κατά προτεραιότητα, με τη χρήση Τ.Ο./Τ.Ρ.Ο. κατά περίπτωση, το ποσό του επιμεριστικού φόρου που πρέπει να αποδοθεί (σύμφωνα με το πιστοποιητικό φόρου κληρονομιών ή/και ΕΝ.Φ.Ι.Α. που έχει αναγραφεί επί του αποδεικτικού /βεβαίωσης οφειλής). Κατόπιν αποδίδεται το ποσό που πρέπει να αποδοθεί σύμφωνα με

το αποδεικτικό ενημερότητας /βεβαίωση οφειλής, με τη χρήση Τ.Ο.Π./Τ.Β.Ο., μειωμένο κατά το ποσό του ήδη αποδοθέντος, αναγραφόμενου στο πιστοποιητικό, επιμεριστικού φόρου.

III. Τρόπος πίστωσης των αποδοθέντων ποσών

Η Φορολογική Διοίκηση πιστώνει κατά προτεραιότητα το ποσό του επιμεριστικού φόρου που αποδίδεται (δυνάμει του αναγραφέντος επί του αποδεικτικού /βεβαίωσης οφειλής πιστοποιητικού) βάσει Τ.Ο./Τ.Ρ.Ο.. Εν συνεχεία πιστώνεται το ποσό που πρέπει να αποδοθεί σύμφωνα με το αποδεικτικό ενημερότητας /βεβαίωση οφειλής, βάσει Τ.Ο.Π./Τ.Β.Ο, μειωμένο κατά το ποσό του ήδη αποδοθέντος επιμεριστικού φόρου.

IV. Ρύθμιση

Στις ως άνω περιπτώσεις που ο αποδιδόμενος από το συμβολαιογράφο επιμεριστικά αναλογών φόρος έχει υπαχθεί σε ρύθμιση τμηματικής καταβολής κατά τις οικείες διατάξεις (όπως «πάγια ρύθμιση» ν. 4152/2013, ρύθμιση άρθρου 43 ΚΦΔ κ.τ.λ. – σχετ. και η εγκύκλιος ΠΟΛ 1117/2015 περί ρύθμισης ν.4321/2015), στην οποία ρύθμιση συμπεριλαμβάνονται και άλλες οφειλές, πραγματοποιείται οίκοθεν από το τμήμα εσόδων «διαχωρισμός» της ρύθμισης, προκειμένου να πιστωθούν/αποδοθούν πρωτίστως τα ποσά του αναλογούντος επιμεριστικά φόρου για κάθε οφειλή από ΦΑΠ/ΕΝΦΙΑ ή φόρο κληρονομιάς/δωρεάς/γονικής παροχής. Οι ρυθμίσεις αυτές έχουν τα ευεργετήματα και τους όρους της αρχικής.

Ο φορολογούμενος δύναται να ενημερώνεται για τις νέες Ταυτότητες Ρυθμισμένης Οφειλής από την αρμόδια Δ.Ο.Υ./ Ελεγκτικό Κέντρο και από την «Προσωποποιημένη Πληροφόρηση του φορολογούμενου» στο Ο.Π.Σ.ΤΑΧISnet. Μέχρι την καταβολή από το συμβολαιογράφο των αποδιδόμενων ποσών και εφόσον απαιτείται καταβολή δόσης της ρύθμισης, αυτή πρέπει να καταβάλλεται από το φορολογούμενο, προκειμένου να είναι ενήμερος στη ρύθμιση ή να μην απολέσει αυτή κατά περίπτωση. Εφόσον πραγματοποιηθεί «διαχωρισμός» της ρύθμισης και εφεξής, η δόση ρύθμισης καταβάλλεται για όλες τις επιμέρους ρυθμίσεις που έχουν προκύψει, όπως τελικά έχουν διαμορφωθεί.

V. Γενικές Επισημάνσεις

- Σε περίπτωση μη αναγραφής της ανωτέρω υπό στοιχ. (Ι.) παρατήρησης, διενεργούνται σωρευτικά οι παρακρατήσεις επί των πιστοποιητικών.
- Κατά τα λοιπά ισχύει η διαδικασία χορήγησης των ως άνω πιστοποιητικών, σύμφωνα με το οικείο θεσμικό πλαίσιο.
- Η διαδικασία «διαχωρισμού» ρύθμισης ακολουθείται σε κάθε περίπτωση που από ειδικές διατάξεις για τη λήψη πιστοποιητικού απαιτείται η εξόφληση

συγκεκριμένου είδους οφειλής, η οποία έχει υπαχθεί σε ρύθμιση με άλλες οφειλές.

**Ακριβές αντίγραφο
Ο Προϊστάμενος του Αυτοτελούς
τμήματος Διοίκησης**

**Ο Γενικός Γραμματέας
Γεώργιος Πιτσιλής**

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ

A. Αποδέκτες για ενέργεια

1. Όλες οι Δ.Ο.Υ./ Ελεγκτικά Κέντρα
2. Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι
3. Δ/νση Παροχής Φορολογικών Υπηρεσιών (σχετ. Δ.ΕΙΣΠΡ. Α 1163106 ΕΞ 2015)
4. Δ/νση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (σχετ. Δ.ΕΙΣΠΡ. Α 1163106 ΕΞ 2015)
5. Δ/νση Υποστήριξης Ηλεκτρονικών Υπηρεσιών (με την παράκληση να αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της ΓΓΔΕ)

B. Αποδέκτες για κοινοποίηση

1. Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας & Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων (με την παράκληση να κοινοποιηθεί στα υποθηκοφυλακεία και στα κτηματολογικά γραφεία όλης της χώρας)
2. Όλα τα Τελωνεία
3. Φορολογικές Περιφέρειες
4. Δ/νση Εσωτερικών Υποθέσεων
5. Δ/νση Εσωτερικού Ελέγχου
6. Δ/νση Οργάνωσης
7. Δ/νση Νομικής Υποστήριξης
8. Όλες τις Διευθύνσεις και Αυτοτελή τμήματα της ΓΓΔΕ
9. Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος
10. Δικηγορικοί Σύλλογοι
11. Γραφείο Τύπου & Δημοσίων Σχέσεων
12. Περιοδικό Φορολογική Επιθεώρηση

Γ. Εσωτερική διανομή

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Αναπληρωτή Υπουργού
3. Γραφείο Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων
4. Γραφείο Γενικού Δ/ντή Φορολογικής Διοίκησης
5. Γραφείο Γενικού Δ/ντή Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης και Ανθρώπινου Δυναμικού
6. Δ/νση Τελωνειακών Διαδικασιών
7. Δ/νση Εισπράξεων – τμήματα Α' - Ε', Γραμματεία
8. Δ/νση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου τμήματα Α' και Β' (από 20 αντίτυπα)