



ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 45^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. 454

**Προς όλους τους Συμβολαιογράφους
της χώρας**

Ταχ.Δ/υση : 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 κοινοποιούμε το με αριθμ. πρωτ. 18414/2016 έγγραφο του Τμήματος Μεταναστευτικής Πολιτικής της Γενικής Γραμματείας Μεταναστευτικής Πολιτικής του Υπουργείου Εσωτερικών και Διοικητικής Ανασυγκρότησης σύμφωνα με το οποίο η παρακράτηση από τον συμβολαιογράφο κατά την υπογραφή συμβολαίου αγοραπωλησίας μέρος του τιμήματος του απαιτούμενου για την υπαγωγή πολίτη τρίτης χώρας στις διατάξεις του άρθρου 20 περ. Β του Ν. 4251/2014 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 παρ. 1 του Ν. 4332/2015 που αφορούν τη χορήγηση άδειας διαμονής για πέντε (5) έτη, με σκοπό την απόδοση του στο Δημόσιο, δεν παρακωλύει την εφαρμογή των διατάξεων αυτών.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Ρούσκας



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΚΑΙ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗΣ ΑΝΑΣΥΓΚΡΟΤΗΣΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΙΘΑΓΕΝΕΙΑΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
Δ/ΝΣΗ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
ΤΜΗΜΑ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ

Ταχ. Δ/ση: Ευαγγελιστρίας 2
Τ.Κ. 105 63 Αθήνα

ΕΠΕΙΓΟΝ

Αθήνα, 24 Ιουνίου 2016
Α.Π.: 18414/2016

Προς: Θ.Σπανό, δικηγόρος

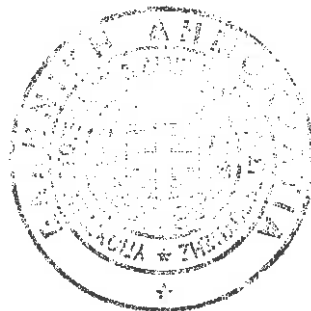
Αριστέιδου 1, 10559 Αθήνα
ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΩΝ ΑΘΗΝΩΝ - ΠΕΙΡΑΙΩΣ ΑΙΓΑΙΟΥ
ΚΑΙ ΔΩΔΕΚΑΝΗΣΟΥ
ΑΡΙΘ. ΠΡΩΤ.: 1937
ΠΑΡΕΛΗΦΘΗ: 1-7-16

Θέμα: «Παροχή πληροφοριών αναφορικά με παρακράτηση ποσού προς απόδοση στο Δημόσιο».

Σχετ.: Το από 19.4.2016 ερώτημά σας προς την υπηρεσία μας.

Σε απάντηση του ανωτέρω σχετικού, σας γνωρίζουμε ότι σύμφωνα με το άρθρο 20, περ Β. του ν.4251/2014 (80 Α'/2015) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 14, παρ.1 του ν.4332/2015, προβλέπεται η δυνατότητα χορήγησης μόνιμης άδειας διαμονής επενδυτή για πέντε έτη σε πολίτη τρίτης χώρας που έχει εισέλθει ή διαμένει νομίμως στη χώρα, αν μέρος του τιμήματος του απαιτούμενου για την υπαγωγή στις προαναφερθείσες διατάξεις, έχει καταβληθεί με άλλο τρόπο από αυτούς που ορίζονται στο δεύτερο εδάφιο του ανωτέρω άρθρου, λόγω παρακράτησης αυτού από τον συμβολαιογράφο με σκοπό την απόδοση του στο Δημόσιο και την έκδοση του απαραίτητου αποδεικτικού ενημερότητας, τούτο δεν αποτελεί παρακωλυτικό λόγο για την εφαρμογή των εν λόγω διατάξεων.

Ο Γενικός Γραμματέας



ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ
B. Παπαδόπουλος
Η Δ/ΝΣΗ ΕΠΙΜΕΤΡΗΣΗΣ
ΤΗΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑΣ ΥΠΟΣΤΡΗΡΙΞΗΣ

X. ΜΑΚΡΥΠΟΥΛΙΑ

Κοινοποίηση:

Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Εφετείων Αθηνών
Πειραιώς Αιγαίου και Δωδεκανήσου (με αντίγραφο του ερωτήματος)
Γ.Γενναδίου , 106 78 Αθήνα

Προς : Αποκεντρωμένη Διοίκηση Αττικής, Διεύθυνση Αλλοδαπών και
Μειανάστευσης Νοτίου Τομέα, Πειραιώς και Νήσων.

**ΕΡΩΤΗΜΑ : ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΙΜΗΜΑΤΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ 250.000
ΕΥΡΩ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΠΑΡΑΚΡΑΤΗΣΗΣ ΠΟΣΟΥ ΠΡΟΣ ΑΠΟΔΟΣΗ
ΣΤΟ ΔΗΜΟΣΙΟ ΛΟΓΩ ΟΦΕΙΛΗΣ**

**ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΔΕΙΑΣ ΔΙΑΜΟΝΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΤΡΙΤΩΝ
ΧΩΡΩΝ**

Περίληψη : Το βασικό ερώτημα που θα αναπτυχθεί είναι το εάν στο συνολικό ύψος των 250.000 ευρώ, για αγορά ακινήτου, συμπεριλαμβάνεται και η παρακράτηση ποσών που ο πωλητής οφείλει στο Δημόσιο, προκειμένου αυτά να αποδοθούν και να εκδοθεί το απαραίτητο αποδεικτικό ενημερότητας.

Σύμφωνα με το Ν. 4251/2014, άρθρο 20 «2. Το ελάχιστο ύψος της ακίνητης περιουσίας, καθώς και το συμβατικό τίμημα των μισθώσεων ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών κατοικιών του παρόντος άρθρου, καθορίζεται σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ και πρέπει να έχει καταβληθεί ολοσχερώς κατά την υπογραφή του συμβολαίου. «Το τίμημα καταβάλλεται με διγγραμμη τραπεζική επιταγή ή με κατάθεση τραπεζικού εμβάσματος στο λογαριασμό του δικαιούχου που τηρείται σε τραπεζικό ίδρυμα της Ελλάδας ή σε πιστωτικό ίδρυμα που τελεί υπό την εποπτεία της Τράπεζας της Ελλάδος, τα ειδικότερα στοιχεία των οποίων πρέπει να δηλώνονται υπευθύνως από τους συμβαλλόμενους ενώπιου του συντάσσοντος το συμβόλαιο συμβολαιογράφου και να αναγράφονται σε αυτό.»

Σύμφωνα με το Ν. 4174/2013, «4...Η Φορολογική Διοίκηση και μετά τη συμμόρφωση του οφειλέτη σε πρόγραμμα ρύθμισης ορίζει υποχρεωτικά όρο παρακράτησης στις περιπτώσεις που το αποδεικτικό ενημερότητας εκδίδεται για είσπραξη χρημάτων ή μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος επ' αυτού από επαχθή αιτία. Το παρακρατούμενο ποσό λαμβάνεται υπόψη για την κάλυψη δόσης ή δόσεων σύμφωνα με το πρόγραμμα ρύθμισης οφειλών». «5. Οι πράξεις και συναλλαγές για τις οποίες προσκομίζεται αποδεικτικό ενημερότητας, οι προϋποθέσεις χορήγησης του, οι τυχόν εξαιρέσεις από την υποχρέωση προσκόμισης του, οι οφειλές που λαμβάνονται υπόψη για τη χορήγηση του, οι φορολογικές δηλώσεις που απαιτείται να έχουν υποβληθεί για την έκδοση του αποδεικτικού, ο τύπος του, το περιεχόμενο, η διάρκεια ισχύος, τα ποσοστά παρακράτησης, τα τυχόν άλλα πρόσωπα τα οποία δύναται να ζητούν και να λαμβάνουν το αποδεικτικό, τα όργανα έκδοσης του και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια εφαρμογής ορίζονται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα».

Σύμφωνα με την ΠΟΛ. 1274/2013 (ΦΕΚ 3398/2013, Τεύχος Δεύτερο), «Πράξεις και συναλλαγές για τις οποίες απαιτείται η προσκόμιση αποδεικτικού ενημερότητας. 1. Η προσκόμιση αποδεικτικού ενημερότητας καθίσταται υποχρεωτική στις εξής περιπτώσεις:... γ. Για τη μεταβίβαση ακινήτου εξ' επαχθούς αιτίας... Το αποδεικτικό ενημερότητας προσκομίζεται, αντίστοιχα, από τον μεταβιβάζοντα το ακίνητο... στο συμβολαιογράφο που συντάσσει τη σχετική πράξη, ο οποίος υποχρεούται να μνημονεύει στο κείμενο της πράξης την υπηρεσία έκδοσης του αποδεικτικού, τον αριθμό και την ημερομηνία αυτού. Άρθρο 6 Τύπος και περιεχόμενο του αποδεικτικού ενημερότητας 3. Στο αποδεικτικό ενημερότητας που εκδίδεται με όρο παρακράτησης αναγράφεται ο κατά περίπτωση κωδικός, σύμφωνα με τον οποίο ο υπόχρεος θα αποδώσει το ποσό της παρακράτησης στους φορείς είσπραξης για λογαριασμό της Φορολογικής Διοίκησης κατά την κείμενη νομοθεσία. Άρθρο 8 Απόδοση παρακρατούμενων ποσών 1. Το ποσό της παρακράτησης πρέπει να αποδίδεται στο Δημόσιο από την Υπηρεσία ή τον φορέα που παραλαμβάνει

το αποδεικτικό ενημερότητας το αργότερο εντός δέκα (10) ημερών από την πληρωμή του τίτλου. 2. Όταν εκδίδεται αποδεικτικό ενημερότητας για μεταβίβαση ακινήτου με τον όρο της παρακράτησης, το παρακρατούμενο ποσό θα πρέπει να αποδοθεί στο Δημόσιο από τον συμβολαιογράφο εντός τριών (3) ημερών από την κατάρτιση του συμβολαίου».

Δεδομένων τούτων.

Δεδομένου σε περιπτώσεις οφειλής του πωλητή του ακινήτου προς το Δημόσιο, ο συμβολαιογράφος παρακρατεί το οφειλόμενο ποσό και το αποδίδει εντός 3 ημερών στο Δημόσιο.

Δεδομένου ότι η απόδοση των εν λόγω ποσών στο Δημόσιο γίνεται αποκλειστικά προς το σκοπό της μεταβίβασης του ακινήτου και συμπεριλαμβάνεται το εν λόγω ποσό στο συνολικό ύψος του ποσού της μεταβίβασης (π.χ. 250.000 ευρώ το τίμημα αγοράς του ακινήτου, εκ των οποίων παρακρατούνται υποχρεωτικά από τον συμβολαιογράφο 2.000 ευρώ και αποδίδονται στο Δημόσιο).

Δεδομένου ότι η παρακράτηση του ποσού από τον συμβολαιογράφο δεν δύναται να γίνει με δίγραμμη τραπεζική επιταγή, αφού αυτή δεν μεταβιβάζεται, αλλά δύναται να γίνει με άλλο νόμιμο τρόπο, όπως η έκδοση τραπεζικής επιταγής από τον αγοραστή σε διαταγή του πωλητή, την οποία ο τελευταίος παραλαμβάνει και οπισθογραφεί στον συμβολαιογράφο, ο οποίος εντέλει την αποδίδει στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. εντός 3 ημερών.

Δεδομένου ότι η καταβολή του παρακρατούμενου ποσού στο Δημόσιο γίνεται υποχρεωτικά από τον συμβολαιογράφο βάσει των οικείων διατάξεων, του αποδεικτικού ενημερότητας και του κωδικού πληρωμής που φέρει.

Ερωτάσθε :

1. Επιφέρει κώλυμα ως προς την έκδοση αδειας διαμονής επενδυτή-ιδιοκτήτη ακινήτου, βάσει του άρθρου 20 Ν.4251/2014, η υποχρεωτική παρακράτηση ποσού από τον συμβολαιογράφο βάσει των άνω διατάξεων και η απόδοσή του στο Δημόσιο, εφόσον το συνολικό τίμημα της αγοραπωλησίας (συμπεριλαμβανομένης της παρακράτησης του οφειλόμενου ποσού) είναι κατ'ελάχιστον 250.000 ευρώ;