



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ
ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ

Θεσσαλονίκη 1-3-2016
Αριθ.πρωτ.219

Προς:
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου
Εφετείου Θεσσαλονίκης

Θέμα: Κωδικοποίηση νομοθεσίας ΕΝΦΙΑ

Με αφορμή την σημερινή εκδήλωση του Συλλόγου Αθηνών για το ΕΝΦΙΑ, που σας ενημερώσαμε με προηγούμενη ανακοίνωσή μας, μας αποστάληκε από τον άνω Σύλλογο κωδικοποίηση της νομοθεσίας ΕΝΦΙΑ που επιμελήθηκε η Προϊσταμένη Α' τμήματος Φορολογίας Ακίνητης Περιουσίας της Διεύθυνσης Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου κ.Αννα Αδάμ-Κόλλια, την οποία σας διαβιβάζουμε.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Ο Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίση

Γεώργιος Σούρμπας-Σερέτης

Άρθρο 54 Α
ν. 4174/2013

Υποχρεώσεις τρίτων για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων

1. Απαγορεύεται κάθε υποσχετική ή εκποιητική δικαιοπραξία με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται από το συμβολαιογράφο στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης, με το οποίο πιστοποιείται ότι το ίδιο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει, ή νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το συγκεκριμένο ακίνητο και έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, έχει ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα υπόλοιπα ακίνητα, για τα οποία είναι υπόχρεος για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη. Τα παραπάνω ισχύουν και για τη σύνταξη περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού. Στην περίπτωση αυτή το πιστοποιητικό προσκομίζεται μόνον από τον επισπεύδοντα τον εκούσιο πλειστηριασμό. Ειδικά κατά το έτος 2015, το πιστοποιητικό χορηγείται για τα έτη 2011, 2012, 2013 και 2014. Δεν απαιτείται η μνημόνευση, επισύναψη ή προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. στη μονομερή εξάλειψη υποθήκης ή στην άρση κατάσχεσης ή στην παραχώρηση υποθήκης ή προσημείωσης για εξασφάλιση δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου. Σε κάθε περίπτωση θεωρείται έγκυρη η μνημόνευση, επισύναψη ή προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., στο οποίο το κτίσμα αποτυπώνεται με απόκλιση της επιφάνειάς του μέχρι πέντε (5) τετραγωνικά μέτρα και, το γήπεδο ή το οικόπεδο αποτυπώνονται με απόκλιση μέχρι δύο τοις εκατό (2%) της επιφάνειάς τους ή παραλείπονται ή αναγράφονται εσφαλμένα στοιχεία που δεν επηρεάζουν τη φορολογική ταυτότητα του ακινήτου και δεν συνεπάγονται την επιβολή μειωμένου φόρου.» **(1)** Οι τυχόν παραλείψεις ή σφάλματα ως προς τα στοιχεία του ακινήτου, που αναφέρονται στο πιστοποιητικό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. που προσαρτάται και μνημονεύεται σε συμβολαιογραφικές πράξεις που συντάχθηκαν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου δεν επιφέρουν ακυρότητα των πράξεων αυτών. **(2)**

(1) Η παράγραφος 1 αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 5 του ν.4330/2015 (ΦΕΚ 59 Α'). **Έναρξη ισχύος** 16/6/2015. Η προηγούμενη παράγραφος 1 ήταν ως εξής: «1. Είναι αυτοδικαίως άκυρη κάθε υποσχετική ή εκποιητική δικαιοπραξία με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται από το συμβολαιογράφο στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης, με το οποίο πιστοποιείται ότι το ίδιο ακίνητο, με τα ίδια στοιχεία, περιλαμβάνεται στη δήλωση Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει, ή νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το συγκεκριμένο ακίνητο και έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, έχει ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα υπόλοιπα ακίνητα, για τα οποία είναι υπόχρεος για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη. Αυτοδικαίως άκυρος είναι ο συμβολαιογραφικός τίτλος και για τη σύνταξη κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού. Δεν απαιτείται η μνημόνευση, επισύναψη ή προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. στη μονομερή εξάλειψη υποθήκης ή στην άρση κατάσχεσης. Σε κάθε περίπτωση θεωρείται έγκυρη η μνημόνευση επισύναψη ή προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., στο οποίο το κτίσμα αποτυπώνεται με απόκλιση της επιφάνειάς του μέχρι πέντε (5) τετραγωνικά μέτρα και το γήπεδο ή το οικόπεδο αποτυπώνονται με απόκλιση μέχρι δύο τοις εκατό (2%) της επιφάνειάς τους.»

(2) Η παράγραφος αυτή προστέθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 5 του ν.4330/2015 (ΦΕΚ 59 Α'). **Έναρξη ισχύος** 16/6/2015

2. Οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώρηση στα κτηματολογικά βιβλία συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται το πιστοποιητικό της προηγούμενης παραγράφου. Το προηγούμενο εδάφιο ισχύει και για τη μεταγραφή ή καταχώρηση της κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού, καθώς και για τη μεταγραφή ή καταχώρηση της αποδοχής κληρονομιάς.

3. Εάν δεν είναι δυνατή η επισύναψη στο συμβολαιογραφικό έγγραφο του πιστοποιητικού του ΕΝ.Φ.Ι.Α. της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού για τα πέντε (5) προηγούμενα της μεταβίβασης έτη, επισυνάπτεται για τα υπόλοιπα έτη το πιστοποιητικό του άρθρου 48 του ν. 3842/ 2010 (Α` 58) με το οποίο πιστοποιείται ότι το ίδιο ακίνητο, με τα ίδια στοιχεία, περιλαμβάνεται στη δήλωση φόρου ακίνητης περιουσίας (Φ.Α.Π.), καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει το Φ.Α.Π. για το συγκεκριμένο ακίνητο και ότι έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις του Φ.Α.Π. ή έχει ρυθμίσει το Φ.Α.Π. για τα υπόλοιπα ακίνητα, για τα οποία είναι υπόχρεος για τα προηγούμενα έτη.

4. Επιτρέπεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου και πριν την εξόφληση του οφειλόμενου φόρου των παραγράφων 1 και 3 του παρόντος, με την προϋπόθεση ότι επί των οικείων πιστοποιητικών αναγράφεται το συνολικά οφειλόμενο ποσό κύριων και πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων, για το συγκεκριμένο ακίνητο, το οποίο υποχρεούται να αποδώσει, επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου, ο συμβολαιογράφος μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριών (3) εργασιμών ημερών από τη σύνταξη του. Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, το καταβληθόσιμο τίμημα δεν μπορεί να υπολείπεται του οφειλόμενου ποσού. Η ανωτέρω διαδικασία εφαρμόζεται ανάλογα και στις συμβολαιογραφικές πράξεις εγγραφής υποθήκης για διασφάλιση χορηγούμενου δανείου από πιστωτικό ίδρυμα. Ο συμβολαιογράφος υποχρεούται, επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου, να αποδώσει τον αναλογούντα φόρο μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριών (3) εργασιμών ημερών από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου και πάντως εντός τριών ημερών από την εκταμίευση του δανείου. **(3)**

5. Είναι απαράδεκτη η συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου εμπράγματης αγωγής επί ακινήτου, πλην της μονομερούς εγγραφής υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης ή της άρσης κατάσχεσης, αν δεν προσκομισθεί από τον υπόχρεο σε ΕΝ.Φ.Ι.Α., το πιστοποιητικό των παραγράφων 1 και 3 του άρθρου αυτού. **(4)**

(3) Το εδάφιο αυτό προστέθηκε με την περίπτωση 3 της παραγράφου Γ του άρθρου τρίτου του ν.4254/2014 (ΦΕΚ 85 Α').

Έναρξη ισχύος 7/4/2014.

(4) Η παράγραφος αυτή, η οποία αντικαταστάθηκε με την περίπτωση 4 της παραγράφου Γ του άρθρου τρίτου του ν.4254/2014 (ΦΕΚ 85 Α'), ήταν ως εξής: «Είναι απαράδεκτη η συζήτηση εμπράγματης αγωγής ή οποιαδήποτε άλλη ενέργεια ενώπιον δικαστηρίου ή δημόσιας αρχής από υπόχρεο στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. επί ακινήτου, αν δεν προσκομισθεί μέχρι τη συζήτησή της, κατά περίπτωση, το πιστοποιητικό των παραγράφων 1 ή 3 του άρθρου αυτού».

Έναρξη ισχύος 7/4/2014.

6. Οι συμβολαιογράφοι, οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων, που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις που προβλέπονται στο παρόν άρθρο, υπόκεινται σε πρόστιμο που ορίζεται σε ένα τοις χιλίοις (1%) επί της αξίας του μεταβιβαζομένου ακινήτου ή δικαιώματος επ' αυτού, το οποίο πρόστιμο δεν μπορεί να είναι κατώτερο από 300,00 ευρώ ούτε ανώτερο από 1.000,00 ευρώ. Σε περίπτωση υποτροπής το πρόστιμο διπλασιάζεται. **(5)**

7. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζεται ο τύπος και το περιεχόμενο (πληροφορίες και στοιχεία) του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., η διαδικασία χορήγησής του και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.



(5) Η παράγραφος αυτή, η οποία αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 3 του άρθρου 5 του ν.4330/2015 (ΦΕΚ 59 Α'), ήταν ως εξής: «Οι συμβολαιογράφοι, οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι κτηματολογικών γραφείων που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις που προβλέπονται στο παρόν άρθρο, υπόκεινται σε πρόστιμο που ορίζεται σε πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ, για κάθε παράβαση. Το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης.»

Έναρξη ισχύος 16/6/2015.

Πιστοποιητικό για συμβολαιογραφικές μισθώσεις

Σύμφωνα με την παράγραφο 7 του άρθρου 13 του ν.4223/2013 (287 Α'), η οποία προστέθηκε με την παρ.1 του άρθρου 49 του ν.4250/2014 (74 Α'), με έναρξη ισχύος την 26η Μαρτίου 2014, ορίζεται ότι:

«Οι διατάξεις του άρθρου 54Α του ν.4174/2013, όπως προστέθηκαν με την παράγραφο 2 του άρθρου 9 του παρόντος, δεν εφαρμόζονται από 1.1.2014, για το σύνολο των μισθώσεων, των αδειών και άλλων συναφών συμβάσεων που συνάπτονται εκάστοτε από την Εταιρεία Αεροδρομίου σε σχέση με τη χρησιμοποίηση του ακινήτου, των προσθηκών επικαρπίας ή οποιουδήποτε μέρους αυτών, οι οποίες καταρτίζονται συμβολαιογραφικά, κατ εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 13 της Σύμβασης Ανάπτυξης Αεροδρομίου (ΣΑΑ), όπως αυτή κυρώθηκε με τις διατάξεις του ν.2338/1995 (Α' 202)».

Οι αποφάσεις που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση του νόμου είναι:

1. ΠΟΛ.: 1279/2013, Απόφαση ΓΓΔΕ ΑΡΙΘ. ΦΕΚ: Β' 2518/22-9-2014
2. ΠΟΛ.: 1205/2014, Απόφαση ΓΓΔΕ ΑΡΙΘ. ΦΕΚ: Β' 2518/22-9-2014
(Οι ανωτέρω ΠΟΛ δεν είναι σε ισχύ).

Οι ισχύουσες Αποφάσεις ΓΓΔΕ, για το πιστοποιητικό Ε.Ν.Φ.Ι.Α.

3. ΠΟΛ.: **1004/2015, Απόφαση ΓΓΔΕ ΑΡΙΘ. ΦΕΚ: Β' 2 / 02-01-2015 (Βασική)**
4. ΠΟΛ.: 1015/2015, Απόφαση ΓΓΔΕ ΑΡΙΘ. ΦΕΚ: 245Β'/17-2-2015 (Τροποποίηση της βασικής).
5. ΠΟΛ.: 1114/2015, Απόφαση ΓΓΔΕ ΑΡΙΘ. ΦΕΚ: 1093/Β'/10-6-2015 (Τροποποίηση της βασικής).

Άννα Αδάμ- Κόλλια
Προϊσταμένη Α' τμήματος Φορολογίας Ακίνητης Περιουσίας της Διεύθυνσης
Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου