



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

Θεσσαλονίκη 20-9-2018  
Αριθμ.πρωτ.599

Προς:  
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου  
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. μετά από υποβολή δηλώσεων με τις ενεργητικές  
διατάξεις του ν.4446/2016  
Σχετ.: Η ΠΟΛ.1174/13-9-2018*

Σας διαβιβάζουμε την ΠΟΛ.1174/13-9-20018, με θέμα:«Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.,  
μετά από υποβολή δηλώσεων με τις ενεργητικές διατάξεις των άρθρων 57 έως και 60 του  
ν.4446/2016», για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου

Θεανώ Μαρέτη



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟΥ  
ΤΜΗΜΑ Α΄

Ταχ. Δ/νση : Καρ. Σερβίας 8  
Ταχ. Κώδικας : 10184 Αθήνα  
Τηλέφωνο : 210 3375878  
E-Mail : defk.a@aade.gr  
Url : www.aade.gr

**ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ**

**ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ**

**ΑΔΑ: 789Υ46ΜΠ3Ζ-Σ1Χ**

**Αθήνα, 13 Σεπτεμβρίου 2018**

**ΠΟΛ. 1174**

**ΠΡΟΣ** Ως προς τον πίνακα διανομής

**Θέμα:** «Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., μετά από υποβολή δηλώσεων με τις ευεργετικές διατάξεις των άρθρων 57 έως και 60 του ν. 4446/2016»

Με αφορμή ερωτήματα που υποβάλλονται στην υπηρεσία μας, σχετικά με την έκδοση πιστοποιητικού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), μετά την υποβολή δηλώσεων Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) και ΕΝ.Φ.Ι.Α. με τις ευεργετικές διατάξεις του ν.4446/2016 (ΦΕΚ 240 Α΄), παρέχουμε τις ακόλουθες οδηγίες και παρακαλούμε για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους:

### **Α. ΓΕΝΙΚΟ ΜΕΡΟΣ**

Στην παράγραφο 1 του άρθρου 54Α΄ του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν.4174/2013 ΦΕΚ 170 Α΄) ορίζεται ότι 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 ΕΝ.Φ.Ι.Α., καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει ή νόμιμα απαλλαγεί από το φόρο 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.

Επιπλέον, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 1 του άρθρου 1 της απόφασης ΓΓΔΕ ΠΟΛ. 1004/2015 (ΦΕΚ 2 Β΄), το πιστοποιητικό του άρθρου 54 Α΄ του ν. 4174/2013 (πιστοποιητικό

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, και, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 6 του ανωτέρω άρθρου, 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.. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες στις δηλώσεις Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α. υπάρχει απόκλιση ως προς την αναγραφή των περιγραφικών στοιχείων του ακινήτου ή 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.

Τέλος στην παράγραφο 1 του άρθρου 61 του ν.4446/2016 ορίζεται ότι «*Φόροι, τέλη, εισφορές και λοιπά ποσά που καταβάλλονται δυνάμει δηλώσεων που υποβάλλονται κατά τις διατάξεις των προηγούμενων άρθρων δεν επιστρέφονται και οι σχετικές δηλώσεις δεν ανακαλούνται.*». Τούτο σημαίνει ότι **δεν γίνονται δεκτές τροποποιητικές δηλώσεις από τις οποίες προκύπτει μείωση αξίας ή φόρου (ανακλητικές), γίνονται όμως δεκτές τροποποιητικές δηλώσεις από τις οποίες προκύπτει αύξηση αξίας και φόρου (συμπληρωματικές).**

## **Β. ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΕΝ.Φ.Ι.Α.**

**1.** Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες υπεβλήθησαν δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9) με τις ευνοϊκές διατάξεις των άρθρων 57 έως και 60 του ν. 4446/2016, από τις οποίες συντέθηκαν μηχανογραφικά δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. / Φ.Α.Π. – πράξεις προσδιορισμού φόρου με λανθασμένα στοιχεία ακινήτων ή εμπραγμάτων δικαιωμάτων, δεδομένου ότι δεν μπορούν να υποβληθούν τροποποιητικές δηλώσεις από τις οποίες προκύπτει μείωση αξίας ή φόρου (ανακλητικές), χορηγείται πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., στο οποίο αναγράφονται τα στοιχεία του ακινήτου **σύμφωνα με την υποβληθείσα κατά ν. 4446/2016 δήλωση** και το εν λόγω πιστοποιητικό μνημονεύεται και επισυνάπτεται στο συμβολαιογραφικό έγγραφο, **εφόσον είναι πρόδηλο στον αρμόδιο για τη μνημόνευση, επισύναψη ή παραλαβή του ότι πρόκειται περί του ιδίου ακινήτου.** Στην περίπτωση κατά την οποία τα δηλωθέντα στοιχεία ή η αξία του ακινήτου υπολείπονται των

πραγματικών, για τη λήψη του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., απαιτείται να προηγηθεί η υποβολή τροποποιητικής δήλωσης.

2. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες φορολογούμενος, ο οποίος έχει υποβάλει δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9) με τις ευνοϊκές διατάξεις των άρθρων 57 έως και 60 του ν. 4446/2016, από τις οποίες συντέθηκαν μηχανογραφικά δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. / Φ.Α.Π. – πράξεις προσδιορισμού φόρου και έχει απολέσει τη σχετική ρύθμιση, ζητά τη χορήγηση πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ., στην οποία υποβλήθηκαν οι δηλώσεις, χορηγεί το πιστοποιητικό μετά την έκδοση πράξης προσδιορισμού για τη διαφορά του πρόσθετου φόρου ή/και την επιβολή του προστίμου του άρθρου 4 του ν.2523/1997 ή/και του άρθρου 54 του ν.4174/2013, κατά περίπτωση.

**Ο Διοικητής της Ανεξάρτητης  
Αρχής Δημοσίων Εσόδων**

**Γεώργιος Πιτσιλής**

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ**

**I. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

1. Αποδέκτες Πίνακα Γ' (περίπτωση 5)
2. Διεύθυνση Υποστήριξης Ηλεκτρονικών Υπηρεσιών – Τμήμα Α' και Ε' (με την παράκληση να αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Α.Α.Δ.Ε. και στην Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη.)

**II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ**

1. Αποδέκτες Πίνακα Γ' (περιπτώσεις 1 έως και 4)
2. Αποδέκτες Πίνακα Ζ' (περιπτώσεις 1 και 7)
3. Αποδέκτες Πίνακα Η' (περιπτώσεις 1 έως και 3, 5 έως και 9)
4. Αποδέκτες Πίνακα Θ' (περιπτώσεις 1 έως και 7)
5. Αποδέκτες Πίνακα Ι'
6. Αποδέκτες Πίνακα ΚΑ' (περιπτώσεις 1 και 2)

**III. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ**

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Υφυπουργού
3. Γραφείο Διοικητή Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων
4. Γραφεία Προϊσταμένων Γενικών Διευθύνσεων
5. Διευθύνσεις, Αυτοτελή Τμήματα και Αυτοτελή Γραφεία της Α.Α.Δ.Ε.
6. Διεύθυνση Νομικής Υποστήριξης της Α.Α.Δ.Ε.
7. Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου-Τμήμα Α'