



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΑΘΗΝΑ

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

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αθήνα, 29 Νοεμβρίου 2019

Αριθμ. Πρωτ. 511

Προς
**Όλους τους Συμβολαιογράφους
της χώρας**

Κυρίες και Κύριοι Συνάδελφοι,

Στις 26.11.2019 κατατέθηκε από το Υπουργείο Οικονομικών, στην Διαρκή Επιτροπή Οικονομικών Υποθέσεων της Βουλής των Ελλήνων, Σχέδιο Νόμου με τίτλο «Φορολογική Μεταρρύθμιση με αναπτυξιακή διάσταση για την Ελλάδα του αύριο». Το Σχέδιο Νόμου αποτελείται από οκτώ κεφάλαια (Α-Η) και από 68 άρθρα.

Σημαντικό συμβολαιογραφικό ενδιαφέρον παρουσιάζουν:

Α) στο Κεφάλαιο Β', το άρθρο 36 παρ. 2, με το οποίο αντικαθιστάτε η παράγραφος 6 του άρθρο 54Α Ν.4174/2013 που ρυθμίζει τις ποινές (πρόστιμα) για τους συμβολαιογράφους, φύλακες μεταγραφών και προϊσταμένους των κτηματολογικών γραφείων, που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις που προβλέπονται στο άρθρο 54Α. Η προς ψήφιση διάταξη διατυπώνεται ως εξής:

«6. Οι συμβολαιογράφοι, οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων, που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις που προβλέπονται στο παρόν άρθρο, υπόκεινται σε πρόστιμο ανά συμβολαιογραφική πράξη, ανεξάρτητα από τον αριθμό των συμβαλλομένων, των ακινήτων ή των δικαιωμάτων επ' αυτών, το οποίο ορίζεται σε δύο τοις εκατό (2%) επί της διαφοράς της αξίας των ακινήτων ή δικαιωμάτων για τα οποία επισυνάπτεται ανακριβές πιστοποιητικό, το οποίο πρόστιμο δεν μπορεί να είναι κατώτερο από εκατό (100) και ανώτερο από χίλια (1.000) ευρώ. Σε περίπτωση κατά την οποία δεν επισυνάπτεται πιστοποιητικό, το πρόστιμο ορίζεται σε ένα τοις χιλίοις (1 %) επί της αξίας

των ακινήτων ή δικαιωμάτων για τα οποία δεν επισυνάπτεται πιστοποιητικό ανά συμβολαιογραφική πράξη και δεν μπορεί να είναι κατώτερο από εκατό (100) και ανώτερο από χίλια (1.000) ευρώ. Εφόσον **διαπιστωθεί από μεταγενέστερο έλεγχο, που θα διενεργηθεί εντός δεκαετίας από τον προηγούμενο έλεγχο, ότι συμβολαιογράφος, φύλακας μεταγραφών ή προϊστάμενος κτηματολογικού γραφείου προέβη στην ίδια παράβαση για το αυτό ακίνητο, το αναλογούν κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο αυτή πρόστιμο διπλασιάζεται.**»

Με την προτεινόμενη νέα παράγραφο 6 του άρθρου 54Α:

1) προβλέπεται **πρόστιμο ανά συμβολαιογραφική πράξη μόνον**, ανεξάρτητα από τον αριθμό των συμβαλλομένων, των ακινήτων ή των δικαιωμάτων επ' αυτών.

2) στην περίπτωση επισύναψης ανακριβούς Πιστοποιητικού το πρόστιμο ορίζεται σε δύο τοις εκατό (2%) **επί της διαφοράς της αξίας** των ακινήτων ή δικαιωμάτων για τα οποία επισυνάπτεται ανακριβές πιστοποιητικό ανά συμβολαιογραφική πράξη, το οποίο πρόστιμο **δεν μπορεί να είναι κατώτερο από εκατό (100) και ανώτερο από χίλια (1.000) ευρώ.**

3) εισάγεται για πρώτη φορά η **διάκριση της παράβασης της επισύναψης ανακριβούς Πιστοποιητικού από αυτήν της μη επισύναψης του Πιστοποιητικού** προβλέποντας ανάλογες συνέπειες για κάθε μία από τις ανωτέρω παραβάσεις

4) στην περίπτωση μη επισύναψης του Πιστοποιητικού το πρόστιμο ορίζεται σε ένα τοις χιλίοις (1 %) **επί της αξίας** των ακινήτων ή δικαιωμάτων, για τα οποία δεν επισυνάπτεται πιστοποιητικό **ανά συμβολαιογραφική πράξη** και δεν μπορεί να είναι κατώτερο από εκατό (100) και ανώτερο από χίλια (1.000) ευρώ.

5) Ορίζεται η έννοια της υποτροπής η οποία προκύπτει από μεταγενέστερο έλεγχο που θα διενεργηθεί εντός δεκαετίας από τον προηγούμενο έλεγχο εφόσον ο συμβολαιογράφος προέβη στην ίδια παράβαση για το αυτό ακίνητο.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με την **παρ. 31 του άρθρου 66** του Σχεδίου Νόμου, που ρυθμίζει τις μεταβατικές διατάξεις και την έναρξη εφαρμογής του νόμου, οι διατάξεις του άρθρου 54Α του Ν.4174/2013, όπως αντικαθίστανται με τις διατάξεις του άρθρου 36, έχουν εφαρμογή για ελέγχους που διενεργούνται από την **01.01.2019.**

Β) στο Κεφάλαιο Γ', το άρθρο 39 που τροποποιεί διατάξεις του Κώδικα ΦΠΑ σχετικά με την αναστολή του ΦΠΑ στη μεταβίβαση ακινήτων.

Ιδιαίτερη μνεία γίνεται στην **παρ. 2 του άρθρου 39 του Σχεδίου Νόμου**, με την οποία στο **τέλος της περίπτωσης β' της παρ. 2 του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ προστίθεται νέο εδάφιο** ως εξής: «Ειδικά για τις περιπτώσεις αντιπαροχής, η εργολαβία του υποκειμένου στο φόρο κατασκευαστή οικοδομών προς πώληση προς τον οικοπεδούχο, δεν υπάγεται στο φόρο όταν ο υποκείμενος κατασκευαστής **έχει υπαχθεί σε καθεστώς αναστολής του φόρου**, σύμφωνα με την παράγραφο 4α του παρόντος άρθρου».

Γ) Στο Κεφάλαιο Ε', που ρυθμίζει θέματα φορολογίας κεφαλαίου. Ειδικότερα:

1) Στο **άρθρο 47** του Σχεδίου Νόμου που **τροποποιεί το Ν.1587/1950** για την ρύθμιση θεμάτων φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων:

α) η **παρ. 3 του άρθρου 47** του Σχεδίου Νόμου, στην οποία προβλέπεται ότι μέσα σε προθεσμία πέντε (5) εργάσιμων ημερών **από την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης για ακίνητα, τα οποία δεν εντάσσονται στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας**, ενεργείται **προσωρινός προσδιορισμός** της αγοραίας αξίας τους από **στην αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ακίνητο**, με βάση συγκριτικά στοιχεία, τα βιβλία τιμών ή και άλλα τυχόν στοιχεία. **Αν η δηλωθείσα αξία συμπίπτει με την προσωρινή, αυτή κρίνεται ειλικρινής. Αν δε συμπίπτει, ο φορολογούμενος, μέσα σε δύο μήνες από τον προσδιορισμό της προσωρινής αξίας δύναται να την αποδεχθεί και να υποβάλει τροποποιητική δήλωση, η οποία θεωρείται εμπρόθεσμη.**

β) η **παρ. 5 του άρθρου 47** του Σχεδίου Νόμου, στην οποία προβλέπεται ότι μετά την υποβολή τροποποιητικής δήλωσης, εφόσον προκύπτει μείωση φόρου μεγαλύτερη των τριακοσίων (300) ευρώ, η πράξη προσδιορισμού του φόρου εκδίδεται μετά από έλεγχο της Φορολογικής Διοίκησης. Εάν μετά την υποβολή τροποποιητικής δήλωσης υποβληθούν νέες τροποποιητικές δηλώσεις, εφόσον από τις δηλώσεις αυτές προκύπτει μείωση φόρου, ανεξαρτήτως του ύψους αυτής, η πράξη προσδιορισμού του φόρου εκδίδεται μετά από έλεγχο της Φορολογικής Διοίκησης.

γ) η παρ. 1 του άρθρου 47 του Σχεδίου Νόμου, που ρυθμίζει θέματα σχετικά με την ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης ΦΜΑ από κάθε μεταβίβαση με επαχθή αιτία, σύμφωνα με την οποία οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν στο συμβολαιογράφο όλα τα αναγκαία στοιχεία που απαιτούνται για την ορθή σύνταξη της δήλωσης από αυτόν και στην αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης τα νόμιμα δικαιολογητικά.

δ) η παρ. 5 του άρθρου 47 του Σχεδίου Νόμου, με την οποία ορίζεται ότι ο συμβολαιογράφος ευθύνεται για την ορθή συμπλήρωση της δήλωσης με βάση τα στοιχεία που προσκόμισαν οι συμβαλλόμενοι, τον τίτλο κτήσης και την περιγραφή του ακινήτου στο συμβολαιογραφικό έγγραφο που συντάσσεται. Δεν έχει ευθύνη για όσα στοιχεία δεν έχουν περιέλθει σε γνώση του και δεν περιλαμβάνονται στο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

ε) η παρ. 6 του άρθρου 47 του Σχεδίου Νόμου, με την οποία ρυθμίζεται ότι για τη παράβαση των υποχρεώσεων των άρθρων 13 και 15 Ν.1587/1950 επιβάλλεται ανά παράβαση αυτοτελές πρόστιμο εκατό (100) ευρώ. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο εάν η διαφορά μεταξύ της αξίας που δηλώθηκε και αυτής που προσδιορίσθηκε οριστικά ή με βάση το σύστημα των συγκριτικών στοιχείων δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) και η διαφορά φόρου δεν υπερβαίνει τα πεντακόσια (500) ευρώ.

2) Στο άρθρο 48 του Σχεδίου Νόμου, που τροποποιεί το Ν.2961/2001 για την ρύθμιση θεμάτων φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και κερδών από τυχερά παίγνια, στο οποίο προβλέπονται ανάλογες ρυθμίσεις με τις παραπάνω για την υποβολή δηλώσεων από χαριστική αιτία.

Σημειώνεται ότι σύμφωνα με τις παρ. 37 και 38 του άρθρου 66 του Σχεδίου Νόμου, που ρυθμίζει τις μεταβατικές διατάξεις και την έναρξη εφαρμογής του νόμου, οι διατάξεις των άρθρων 47 και 48 του Σχεδίου Νόμου εφαρμόζονται από 01.01.2020.

3) Στο άρθρο 49 του Σχεδίου Νόμου, που τροποποιεί το Ν.3427/2005 για τη ρύθμιση θεμάτων Υποβολής Δήλωσης Στοιχείων Ακινήτων, στο οποίο προβλέπεται ότι μετά τη σύνταξη υποσχετικής ή εκποιητικής δικαιοπραξίας, με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί

ακινήτου, ο συμβολαιογράφος υποχρεούται εντός τριάντα (30) ημερών σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας των συμβαλλομένων, με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία δηλωθεί ρητά από τον ή από τους συμβαλλομένους ότι η σχετική δήλωση στοιχείων ακινήτων θα υποβληθεί από τους ίδιους. Τα ανωτέρω ισχύουν και κατά τη σύνταξη περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού. Στον συμβολαιογράφο που παραβαίνει την ανωτέρω υποχρέωση επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο ύψους διακοσίων (200) ευρώ .

Σημειώνεται ότι για την **εξειδίκευση** των ανωτέρω ρυθμίσεων στη φορολογία κεφαλαίου των άρθρων 47, 48 και 49 του Σχεδίου Νόμου καθώς και οι **λεπτομέρειες εφαρμογής** του προβλέπεται ότι θα καθοριστούν **με απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ**.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Ο Γενικός Γραμματέας

Γεώργιος Ρούσκας

Θεόδωρος Χαλκίδης