



ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ.Δ/νση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
FAX : 210-3848335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες : Γ.Ρούσκας

Αθήνα, 4 Απριλίου 2022

Αριθμ. πρωτ. 120

ΠΡΟΣ

Όλους τους συμβολαιογράφους
της Χώρας

ΘΕΜΑ: «Νέες διατάξεις για τη χορήγηση βεβαίωσης περί μη οφειλής
ΤΑΠ».

Κυρίες και κύριοι Συνάδελφοι,

Όπως ήδη έχετε πληροφορηθεί δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 19 του Ν. 4915/2022 (ΦΕΚΑ'63/24-3-2022), θεσπίζεται νέος – εναλλακτικός τρόπος έκδοσης της βεβαίωσης περί μη οφειλής ΤΑΠ.

Δυστυχώς, ο νέος – εναλλακτικός τρόπος έκδοσης της βεβαίωσης περί μη οφειλής ΤΑΠ δημιουργεί **νομικά ζητήματα** και είναι στη πράξη **ανεφάρμοστος** διότι:

1- Ειδικά για την επιτάχυνση της διαδικασίας νομοθετήθηκε από την Ελληνική Πολιτεία – παρά την ύπαρξη αιτιολογημένης πρότασης νόμου της Συντονιστικής Επιτροπής των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος, η οποία και επισυνάπτεται – η ηλεκτρονική καταβολή εγγυοδοσίας από τον συμβολαιογράφο για λογαριασμό είτε του μεταβιβάζοντος είτε του αποκτώντος, στο Ταμείο του Δήμου – που αργοπορεί πέραν των πέντε ημερών για την έκδοση του Πιστοποιητικού περί μη οφειλής ΤΑΠ, **χωρίς** να υπάρχει ουδεμία πρόβλεψη στο νόμο για τη διαδικασία της καταβολής της εγγυοδοσίας, τη σύνδεση της εγγυοδοσίας με το υπό μεταβίβαση ακίνητο ή της διαδικασίας επιστροφής των χρημάτων της εγγύησης όπου απαιτηθεί. Επιπλέον, διαπιστώνεται ότι η διακίνηση χρηματικών ποσών που αφορούν

στην εγγύηση του 3 % από το λογαριασμό των συμβολαιογράφων και προς αυτόν, στην περίπτωση της επιστροφής της εγγύησης, δημιουργεί έντονα νομικά και φιρμολογικά ζητήματα από τυχόν ελέγχους είτε της ΑΑΔΕ είτε της Αρχής Καταπολέμησης της Νομιμοποίησης Εσόδων από Εγκληματικές Δραστηριότητες.

2- Η αξία του 3 % υπολογίζεται είτε στην αξία πώλησης είτε στην αντικειμενική αξία, χωρίς να διευκρινίζεται εάν προκρίνεται η υψηλότερη, δημιουργώντας και στο σημείο αυτό ασάφεια και σχετική ευθύνη του συμβολαιογράφου.

3- Κατά παραβαση του νόμου κατά τον οποίο ο υπόχρεος στην καταβολή του ΤΑΠ και υποσχόμενος το ακίνητο ελεύθερο χρέους είναι ο μεταβιβάζων, με την παραγραφο γ' του ίδιου άρθρου, ορίζεται η δυνατότητα κατάθεσης της εγγύησης από τον αποκτώντα.

4- Η δυνατότητα κατάθεσης της εγγύησης εκ μέρους του αποκτώντος γεννά έντονα νομικά ζητήματα καθώς η άσκηση εκ μέρους του αποκτώντος της συγκεκριμένης εναλλακτικής δύναται να ερμηνευτεί είτε ως αναδοχή χρέους είτε ως εγγύηση υπέρ τρίτου είτε αικόμα και ως προσαύξηση, κατά το ποσό της εγγύησης, του τιμήματος της μεταβίβασης εξ επαχθούς αιτίας ή της όλης αξίας της μεταβίβασης εκ χαριστικής αιτίας, με ό,τι αυτό συνεπάγεται από άποψη υποχρεώσεων καταβολής τελών και δικαιωμάτων.

Συνεπώς, με τις ανωτέρω νέες διατάξεις ο συμβολαιογράφος καθίσταται **υπόλογος** για την έκδοση μίας απαραίτητης, επί ποινή ακυρότητας, για την ολοκλήρωση της συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης και **υπεύθυνος** φιρμολογικά και νομικά.

Επιπροσθέτως, ο Δήμος Αθηναίων, ήδη, αρχές της εβδομάδας με σχετική απόφαση του Δημοτικού του Συμβουλίου, αποφάσισε την κατάργηση της έκδοσης της Βεβαίωσης περί μη οφειλής ΤΑΠ και την αντικατάστασή της

μέσω των e-services στην ιστοσελίδα του Δήμου από μία απλή αίτηση περί μεταβίβασης ακινήτου του ν.4915/2022, η οποία θα συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο, με συγκεκριμένα πεδία (μισής σελίδας περίπου) και με βάση τα στοιχεία που θα προκύπτουν από τα έγγραφα που θα προσκομίζει ο μεταβιβάζων στο συμβολαιογράφο. Η εν λόγω αίτηση, συμπληρωμένη, θα επέχει θέση Βεβαίωσης περί μη οφειλής ΤΑΠ για τα μεταβιβαζόμενα ακίνητα του Δήμου Αθηναίων.

Για όλους τους παραπάνω λόγους, καλούμε όλα τα μέλη, για την δική τους προστασία, να τηρήσουν ενιαία πρακτική και να συνεχίσουν να αναζητούν τη βεβαίωση περί μη οφειλής ΤΑΠ από τον αρμόδιο Δήμο με την οικεία σε όλους μας διαδικασία που μέχρι σήμερα υπήρχε και συνεχίζει να υφίσταται, χωρίς την ενεργή εμπλοκή του συμβολαιογράφου με την καταβολή εγγυοδοσίας από αυτόν στη διαδικασία έκδοσης της σχετικής βεβαίωσης.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Ρούσκας