



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 8^η

Αθήνα, 22 Ιανουαρίου 2024

Αριθμ. Πρωτ. 260

Ταχ. Δ/ση : 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

ΠΡΟΣ

Όλους τους Συμβολαιογράφους
της Χώρας

ΘΕΜΑ: «Μη προσάρτηση δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου στις συμβολαιογραφικές πράξεις»

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι,

Κατόπιν σχετικών αναφορών συναδέλφων κατά τη συναλλαγή τους με ορισμένα Κτηματολογικά Γραφεία, τα οποία απαιτήσαν να αναγράφεται στη συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης ότι προσαρτάται η δήλωση του φόρου μεταβίβασης ακινήτου προκειμένου να δεχθούν την πράξη προς μεταγραφή, μετά και από σχετική συνεννόηση με τον Φορέα, σας ενημερώνουμε ότι:

Σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 13 Ν.1587/1950 όπως ισχύει, ο συμβολαιογράφος υποχρεούται:

- να αναγράψει εις το συμβόλαιον τον αύξοντα αριθμόν της δηλώσεως και την Οικ. Εφορίαν την παραλαβούσαν ταύτην, τον αριθμόν και την ημερομηνίαν του αποδεικτικού εισπράξεως, το καταβληθέν ποσόν του φόρου μεταβίβασεως, το Δημόσιον Ταμείον και το ονοματεπώνυμον του επιμελητού εισπράξεως,
- να επισυνάψη το αποδεικτικόν εισπράξεως εις το συμβόλαιον και
- να υπομνήσκη εις τους συμβαλλομένους απάσας τας εκ του παρόντος νόμου υποχρεώσεις αυτών και τας Κυρώσεις δια τας παραβάσεις των διατάξεών του, ποιούμενος ρητήν μνείαν εν τω συμβολαίω περί τούτου.

δ) να αναγράψει εις το συμβόλαιον εάν η περί ης τούτο μεταβίβασις έτυχεν απαλλαγής εκ του φόρου μεταβιβάσεως, ως αφορώσα απόκτησιν πρώτης κατοικίας ή μη.

ε) να ενημερώσει τον υπόχρεο σε φόρο και να αναγράψει στο συμβόλαιο τις υποχρεώσεις, οι οποίες πηγάζουν από την παράγραφο 2 του άρθρου 8 του παρόντος και

στ) εντός δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από τη σύνταξη του συμβολαίου, να ενημερώσει τη φορολογική διοίκηση για τον αριθμό και την ημερομηνία σύνταξης του συμβολαιογραφικού εγγράφου και για τον τρόπο εξόφλησης του τιμήματος και να αποστείλει αντίγραφο αυτού.

ζ) να αναγράψει στο συμβόλαιο τον τρόπο εξόφλησης του τιμήματος αποκλειστικά με τη χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής, σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 20 του ν. 3842/2010 (Α` 58).».

Αι διατάξεις της παρούσης παραγράφου εφαρμόζονται αναλόγως και επί των περιπτώσεων της παρ. 2 του άρθρ. 7 του παρόντος.

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.

Επιπλέον, σύμφωνα με την παρ.2 του άρθρου 33 Ν.5076/2023 (Α'207) δεν εφαρμόζεται στις μεταγραφές δικαιωμάτων επί ακινήτων η υποχρέωση, του πρώτου εδαφίου της παρ.4 του άρθρου 13 Ν.1587/1950, περί προσκόμισης στο μεταγραφοφύλακα του αντιγράφου της δήλωσης φόρου μεταβίβασης θεωρημένο από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας υπηρεσίας.

Συνεπώς, από τις ανωτέρω διατάξεις προκύπτει ότι:

1) δεν εφαρμόζεται στις μεταγραφές δικαιωμάτων επί ακινήτων η υποχρέωση προσκόμισης αντιγράφου φορολογικής δήλωσης στον μεταγραφοφύλακα.

2) δεν υφίσταται υποχρέωση προσάρτησης της δήλωσης φόρου στις σχετικές συμβολαιογραφικές πράξεις.

Τέλος, σημειώνεται ότι άρνηση Κτηματολογικού Γραφείου να δεχθεί την αίτηση προς καταχώρηση συμβολαιογραφικής πράξης μόνον εκ του λόγου ότι δεν αναγράφεται σε αυτή ότι προσαρτάται η σχετική δήλωση του φόρου πέραν ότι δεν έχει έρεισμα στο νόμο, προσκρούει στο άρθρο 16 παρ.1 περ. γ) ν.2664/1998 όπως ισχύει περί του περιορισμού του ελέγχου νομιμότητας *«στο αν από το περιεχόμενο της πράξης προκύπτει ότι έχουν τηρηθεί εκείνες οι διατυπώσεις, που αν δεν τηρηθούν, ο νόμος ρητώς απαγορεύει την καταχώριση επί ποινή απολύτου ακυρότητας»*.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Ρούσκας