

Σας κοινοποιούμε το με αριθμ. πρωτ. 2034039/4362-11/0016/
18.5.92 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών σχετικά με το απο-
δεικτικό ενημερότητας κατά την κατάρτιση των οριστικών συμβο-
λαίων σε εκτέλεση προσυμφώνου, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας



Απ. Μαργαριτόπουλος



Σ. Μουρατίδου

Κύριοι,

Ως απάντηση, των αριθμ. 278 και 279/8.4.92 εγγράφων σας, που διαβιβάστηκαν στην Υπηρεσία μας από την Διεύθυνση Επιθεώρησης και Συντονισμού Δ.Ο.Υ. της Νομαρχίας Θεσσαλονίκης, με τα οποία προτείνετε την μεταβολή του συστήματος που ισχύει για το αποδεικτικό ενημερότητας κατά την κατάρτιση των οριστικών συμβολαίων σε εκτέλεση προσυμφώνου, που συντάχθηκαν πριν από την ισχύ του Ν. 1882/90, σας κάνουμε γνωστά τα ακόλουθα:

Σύμφωνα με την αριθμ. 660/15.10.1992 γνωμοδότηση του Γ' τμήματος του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, φωτοτυπία της οποίας σας επισυνάπτουμε, ο βάσει προσυμφώνου αγοραστής ακινήτου ή οι τυχόν κληρονόμοι που έχουν δικαίωμα αυτοσύμβασης για την οριστική κατάρτιση της αγοραπωλησίας, νομιμοποιούνται να ζητήσουν και να λάβουν, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις που ορίζονται στην γνωμοδότηση, από την αρμόδια για τον πωλητή Δ.Ο.Υ. αποδεικτικό ενημερότητας των χρεών τους προς το Δημόσιο.

Όσον αφορά το αίτημά σας για την οριστική απαλλαγή από την υποχρέωση προσκόμισης αποδεικτικού ενημερότητας κατά τις μεταβιβάσεις ακινήτων σε εκτέλεση προσυμφώνων, σας γνωρίζουμε ότι δεν βρίσκει σύμφωνη την Υπηρεσία μας.

Σας υπενθυμίζουμε την αριθμ. 2045350/7573-11/15.7.91 υπουργική απόφαση, σύμφωνα με την οποία χορηγήθηκε απαλλαγή από την υποχρέωση προσκόμισης αποδεικτικού ενημερότητας για μεταβιβάσεις ακινήτων σε εκτέλεση προσυμφώνου, που είχαν συνταχθεί πριν από την ισχύ του Ν. 1882/90, για χρονικό διάστημα ικανό για την κάλυψη σύνταξη των οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων και, κατά την άποψή μας, δεν κρίνεται σκόπιμη οποιαδήποτε παραπέρα παράταση της ισχύος της σχετικής απόφασης.

Συνημμένα: 2

ΕΣ. ΔΙΑΝΟΜΗ: Δ16-Α'

Με εντολή Υπουργού

Ο Προϊστάμενος της Δ/σης

Χαρ. Βλαχογιάννης



Ακριβές Αντίγραφο

Ο Τμήμας της Δ/σης α.α.

Απολλών Τζιάτζιος

ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Συνημμένα 2

στο αριθμό 2034039/4265 έγγραφό μας
για τα Συμβολαιογραφικά Συμβούλια
Εξορίων (Π.Δ. 66/15.10.91)

Πατησφόριες
Τηλέφωνο 32.22 844

Δημόσιες Οικονομικές Υπηρεσίες

- ΚΟΙΝ: 1) Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους της Χώρας
- 2) Διευθύνσεις Επιθ/σης και Συνι/σμού Δ.Ο.Υ.
- 3) Ειδικές Επιθ/σεις Αθηνών και Θεσ/νίκης
- 4) Π.Ο.Ε. 20 ΛΟΥ Ακαδημίας 76 106 76 Αθήνα

ΘΕΜΑ: "Κοινοποίηση γνωμοδότησης σχετικά με το αποδεικτικό ενημερότητας για χρέη προς το Δημόσιο"

Λας κοινοποιούμε την αριθμ. 660/15.10.91 γνωμοδότηση του Γ' Τμήματος του Νομικού Συμβουλίου του Κρατους, που έγινε δεκτή από τον Υπουργό Οικονομικών, για να λάβετε γνώση.

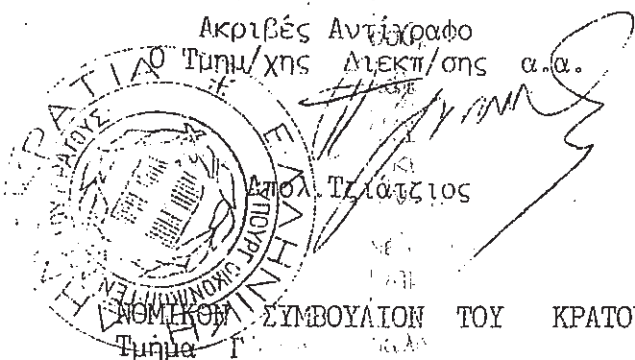
Με τη γνωμοδότηση αυτή γίνεται δεκτό ότι, ο βάσει προσημάνου αγοραστής ακινήτου η αι. τυχόν κληρονόμοι του οι οποίοι έχουν δικαίωμα αυτοσύμβασης για την οριστική κατάρτιση της αγοράπωλησίας νομιμοποιούνται να ζητήσουν και να λάβουν εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις, από την αρμοδια για τον πωλητή Δ.Ο.Υ. αποδεικτικό ενημερότητας των χρεών του προς το Δημόσιο.

Εσωτερική Διανομή:

- 1) Δ/ση 13η (Φορ. Κεφαλαίου) & 9η (Ελέγχων) (10 αντίτυπα)
- 2) Δ/ση 16η Α-Β-Γ Δ (από 10 αντίτυπα)
- 3) Δ/σεις 1η, 2η, 6η, 7η, 8η, 10η, 12η, 14η & 15η.

Με Εντολή Υπουργού
σημ Ο Διευθυντής

Χαράλαμπος Βλαχογιάννης



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΡΑΦΕΙΟΝ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ

Συνεδρίασις της 15 Οκτωβρίου 1991

Αριθ. Πρωτ.: 7647

Αριθ. Γνωμ. 660

Παρόντες: Ε. Σαρακηνός, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ., Δ. Λιαμαντόπουλος, Π. Κυριαζής, Δ. Ράπτης, Ν. Πούλος, Θ. Αμπλιανίτης, Νομικοί Σύμβουλοι του Κράτους.

Ε. Βολάνης, Κ. Μπακάλης, Μ. Κατσιώπας, Κ. Καποτάς, Πάρεδροι Ν.Σ.Κ.

Εισηγητής: Δημ. Λιαμαντόπουλος

Ερώτημα: 2059556/10148-11/0016/1991 Υπ.Οικ./Γ.Δ.Φ. και Δ.Π/Δ. 16/Τμ.Α

Επίληψις: Ο εκ προσυμψώνου αγοραστής (και οι κληρονόμοι αυτού) έχοντες δικαίωμα αυτοσυμβάσεως προς οριστικήν κατάρτισιν αγοραπωλησίας ακινήτου, νομιμοποιείται ως έχον προφανές εννομον συμφέρον να ζητήση και λάβη παρά της αρμοδίας δια τον πωλητήν Δ.Ο.Υ. αποδεικτικόν ενημερότητος (άρθρον 26 ν.1882/90) ως αναγκαίον στοιχείον δια την σύνταξιν του οριστικού συμβολαίου. Κάιτοι διά του προσυμψώνου δεν παρέχεται τοιαύτη εξουσιοδότησις, διότι δια του αποδεικτικού τούτου δεν αποκαλύπτονται οπωσδήποτε (θετικώς ή αρνητικώς) στοιχεία καλυπτόμενα υπο του φορολογικού απορρήτου.

Γ. Διά του υπ' αριθ. 2059556/10148-11/0016/1991 εγγράφου του Υπ.Οικ./Γ.Δ.Φ. και Δ.Π/Δ/υσεως 16/Τμ.Α :

1) Δίδεται ότι, δια του υπ' αριθ. 5540/1990 συμβολαίου της Σύμ/φου Αθηνών Μαρίκας Σεραφετινίδου, προσυμφωνήθη μεταξύ της Ν.Α και του Ε.Α πώλησις ακινήτου και μεταξύ άλλων συμφωνήθη δικαίωμα του εκ του προσυμψώνου τούτου αγοραστής καταρτίσεως αυτοσυμβάσεως υπό τας εν αυτώ προϋποθέσεις, δια το αγοραπωλητήριο συμβόλαιον.

2) Ερωτάται "αν νομιμοποιείται η αρμοδία για τη φορολογία της πωλητρίας Δ.Ο.Υ. να χορηγήσει (εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις) στους κληρονόμους του αποβιώσαντος αγοραστή το προβλεπόμενο πιστοποιητικό από την παράγραφο 4 του άρθρου 1 της αριθ. 2048300/19.7.90 (ΦΕΚ 508 τ. Β) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (αποδεικτικό ενημερότητος για τα χρέη προς το Δημόσιο της πωλητρίας".

II. Δι' άρθρου 26 του ν. 1882/1990 ωρίσθη:

"1. Με απόφαση του Υπουργού των Οικονομικών, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως επιτρέπεται να επιβάλλονται κατά των οφειλετών που δεν έχουν εκπληρώσει τις από οποιαδήποτε αιτία οφειλές τους προς το Δημόσιο περιορισμοί και απαγορεύσεις που ανάγονται στις κάθε φύσεως συναλλαγές, πράξεις ή ενέργειές αυτών είτε με τους ιδιώτες, είτε με το Δημόσιο, δήμους, κοινότητες

2. Ως συναλλαγή..... νοείται ενδεικτικώς:

α.....

ε) η αγοραπωλησία ακινήτων

3. Η εκπλήρωση των οφειλών προς το Δημόσιο, κατά τις διατάξεις της παραγράφου 1 του παρόντος, αποδεικνύεται με αποδεικτικό ενημερότητος, που εκδίδεται από τον αρμόδιο προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ., και το οποίο χορηγείται εφόσον ο αιτών έχει καταβάλει ή τακτοποιήσει κατά νόμιμο τρόπο (αναστολή πληρωμής ή διευκόλυνση τμηματικής καταβολής που χορηγούνται από τα κατά νόμο αρμόδια όργανα) τις μέχρι την χρονολογία έκδοσης του αποδεικτικού βεβαιωμένες και ληξιπρόθεσμες οφειλές του προς το Δημόσιο.....

Διά του άρθρου 1 παρ. 4 της κατ' εξουσιοδότησιν της ως άνω διατάξεως εκδοθείσης υπ αριθ. 2048.300/6844-11/0016/1990 αποφάσεως του Υπ.Οικονομικών (ΦΕΚ 508 τ.Β) ωρίσθη ότι, εις τας περιπτώσεις απαιτουμένου αποδεικτικού ενημερότητος περιλαμβάνεται και η μεταβίβασις ακινήτου και ότι το αποδεικτικόν τούτο, τόσο διά τον πωλητήν, όσον και τον αγοραστήν, είναι προσκομιστέον εις τον Σύμ/φον, μνημονεύοντα τούτο εις το συμβόλαιόν του.

III. Περαιτέρω, διά του εν τω ερωτήματι προσυμψώνου παρεσχευή εις τον αγοραστήν το δικαίωμα καταρτίσεως αυτοσυμβάσεως ως προς το οριστικόν συμβόλαιον της αγοραπωλησίας του ακινήτου, δι' "ανεκλήτου" εντολής και πληρεξουσιότητας της πωλητριάς προς αυτόν, συμφωνηθέντος ειδικώτερον ότι ο αγοραστής δύναται "να προβή στην δι' αυτοσυμβάσεως σύνταξη του οριστικού συμβολαίου, κατά τον πιο πάνω οριζόμενον ρητά χρόνον" και ότι "η πωλήτρια ρητά συμφωνεί ότι δεν δύναται σε καμία περίπτωση να αρνηθεί την σύνταξη του οριστικού συμβολαίου, εφ' όσον έχει λάβει κατά το πιο πάνω το τίμημα ρητά παραιτουμένη απο τούδε κάθε σχετικού δικαιώματός της".

IV. Είναι πρόδηλον ότι, διά της ως άνω εν τω προσυμψώνω ρήτρας περί αυτοσυμβάσεως και των υποχρεώσεων της πωλητριάς, ορθώς εμφαινομένων, δεν παρέχεται πληρεξουσιότης ή εντολή της πωλητριάς προς τον αγοραστήν ούτε να προβή, ούτε εις δηλώσεις φορολογικού χαρακτήρος και σκοπού προς την αρμοδίαν Α.Ο.Υ. διά λογαριασμόν της πωλητριάς, τυχόν αναγκαίας κατά νόμον διά την πραγματοποίησιν του δικαιώματός του περί αυτοσυμβάσεως, ήτοι διά την υπό του Συμβολαιογράφου κατάρτισιν τού οριστικού συμβολαίου, ούτε όμως και να λάβη παρα της Α.Ο.Υ. στοιχεία τα οποία θα κάλυπτονται από του νόμου διά χαρακτηρισμού αυτών ως απορρήτων και ως δυναμένων να γνωστοποιηθούν υφ' οιοδήποτε άρα και υπ' αυτού του Προϊσταμένου Α.Ο.Υ., υπό την εισπρακτικήν αυτού αρμοδιότητα του τω Δημοσίου Ταμείου, μόνον εις την πωλητρίαν ως φορολογουμένην.

Κατά συνέπειαν, αν εγένετο τυχόν δεκτόν ότι εις το αποδεικτικόν ενημερότητος, κατά τας πρόπαρατεθείσας διατάξεις, περιέχονται καθ' οιουδήποτε τρόπον, θετικώς ή αρνητικώς, στοιχεία, χαρακτηριζόμενα υπό των φορολογικών διατάξεων, κυρίως εν προκειμένω υπό του άρθρου 75 παρ. 2 του Π.Δ. 129/1989, απόρρητα (φορολογικά δηλώσεις φορολογικά στοιχεία, εκθέσεις, πράξεις προσδιορισμού αποτελεσμάτων, όλλα ελεγχου απόψεις του προϊσταμένου της Α.Ο.Υ. κάθε στοιχείον του δακέλλου, ο οποίος ή το οποίον έχει σχέση μετὰ της φορολογίας ή άπτεται αυτής) ασφαλώς εκ του προσυμψώνου τούτου αγοραστής ή οι τυχόν δικαιιοδόχοι του, δεν θα ενομιμοποιείτο να ζητήση και λάβη το αποδεικτικόν τούτο, διότι δι' αυτού θ' απεκαλύπτοντο εις αυτόν στοιχεία απόρρητα της πωλητριάς, ενώ αυτή δεν έχει επιτρέψει τοιούτον τι, το οποίον αν ήθελε, θα ηδύντο δια σχετικού όρου ειδικού και σαφούς, ως εκ του χαρακτήρος και της σημασίας του και ως εκ του ότι θα απηλύετο εις τρίτον (ΑΟΥ) ευθυνόμενον προς τήρησιν του απόρρητου αυτού, να επιτυχη τούτο.

Όμως το αποδεικτικόν ενημερότητος (κατά ρητήν περί τούτου διαβεβαίωσιν της αρμόδιας ερωτώσης εν προκειμένω Α/νσεως του Υπ. Οικ/κών) είτε χορηγείται μνημονεύον απλώς ότι το συγκεκριμένον πρόσωπον είναι ενήμερον και ουδέν οφείλει, χωρίς να μνημονεύη αιτίαν οφειλής, φορολογικής ή άλλης ή ότι υπήρξεν τούτο οφειλέτης εκ συγκεκριμένης αιτίας και ότι την οφειλήν του αυτήν εξόφλησε, είτε αντιθέτως, δεν χορηγείται δηλαδή η Α.Ο.Υ. απέχει να εκδώση αυτή ή άλλο έγγραφον, εφ' όσον υπάρχει εκκρεμής ληξιπρόθεσμος και καταβλητέα οφειλή του συγκεκριμένου προσώπου.

Ότω, τσσον εις την πρώτην περίπτωση (θετικώς) όσον και εις την δευτέραν περίπτωση (αρνητικώς) η Α.Ο.Υ. ουδέν απολύτως στοιχείον της φορολογίας του εις όν αφορά το αποδεικτικόν τούτο προσώπου παρέχει και επομένως ο Προϊσταμένος Α.Ο.Υ. γενικώς κατά την χορήγησιν ή μη χορήγησιν του ως άνω αποδεικτικού, δεν εκτίθεται εν οφει πανταίε του τυπικού περιεχομένου του σχετικού εντύπου (ιδίαι επι θετικής περιπτώσεως) εις κίνδυνον

να λογισθή παραβατικών την περι απαρητήτου ως άνω όρολογικήν διατάξιν. όταν βεβαίως
το αποδεικτικόν ζητηται νομίμως και παραδίδεται εις τρίτον πρόσωπον

V. Περαιτέρω, εν οφει της παρασχεθείσης υπό της πωλητριάς εις τον αγοραστήν εξου-
σίας, όπως δι αυτοσυμβάσεως καθαρτίσει ούτος την οριστικήν αγοραπωλησίαν, ο τελευ-
ταίος έχει έννομον συμφέρον να χωρήση εις την συλλογήν όλων των γραπτών στοιχείων, εν
υπάρξει των οποίων και μόνον ο συμβολαιογράφος δικαιουται και υποχρεούται να συμπρά-
ξη εις την τωλευτην αυτοσυμβασιν.

Το έννομον τούτο συμφέρον, όχι μόνον προκύπτει εκ του προσυμμένου και αρχή, αλλά ενε-
ργεί και έναντι της αρμοδίας Α.Ο.Υ. εφόσον βεβαίως και καθ' οιαν εκτασιν η λήψις
υπόσιν του συμφέροντος τούτου του αγοραστή υπό της Α.Ο.Υ. δεν αντιτίθεται προς
γενικήν ή ειδικήν απαγορευτικήν διάταξιν νομου, απευθυνομένη προς την Α.Ο.Υ. και λει-
τουργούσαν είτε προς το συμφέρον της πωλητριάς, είτε προς το συμφέρον της δημοσίας
υπηρεσίας γενικωτερον

VI. Εντεύθεν και υπό την τονισθείσαν και ανωτέρω βασικήν υπόθεσιν, ότι το απο-
δεικτικόν ενημερότητος κατά την ακολουθουμένην εις τας Α.Ο.Υ. πρακτικήν είτε χορηγεί-
ται, άνευ ουδεμιας ειδικωτερας όμως μνείας περί του χαρακτήρος, της αιτίας η του
ποσού της ουδέποτε υπερβάσης ή της καταβληθείσης ή της τακτοποιηθείσης οποσδήποτε
κατά νόμον ενοχικής σχέσεως (οφειλής) του εις όν αφορά τούτε πρόσωπου και του Δημοσίου,
είτε απλώς ^{δεν} εκδίδεται τούτο ούτε έτερον σχετικόν έγγραφον υπό της Α.Ο.Υ. εν υπάρξει
οφειλής, η απάντησις εις το συγκεκριμένον ερώτημα είναι ότι η Α.Ο.Υ. οφείλει, τη
αιτήσιν των κληρονομών του εκ του ως άνω προσυμμένου αγοραστή, είτε να χορηγήση απο-
δεικτικόν ενημεροτητος της πωλητριάς εκ του αυτού προσυμμένου, εάν συντρέχουν προς
τούτο αι δια των ως άνω περί αυτού διατάξεων τιθέμεναι προϋποθέσεις είτε απλώς ν
απόσχη της χορηγήσεως αυτού εν αντιθέτω περιπτώσει δεχομένη πάντως ότι οι ανωτέρω
εις την συγκεκριμένην περίπτωσην νομιμοποιουνται υποβάλλοντες τωλευτην αίτησιν

Ο Νομικός Σύμβουλος του Κράτους

Δημ. Δ. Διαμαντίδουλος

Λ ε κ τ ή

Αθήνα 23 Οκτωβρίου 1991

Ο Υπουργός

Γιάννης Παλαιοκρασσάς