



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ  
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ

**ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΣΥΛΛΟΓΟΣ**  
**ΕΦΕΤΕΙΟΥ ΘΕΣΣΑΛΟΝΙΚΗΣ**

Θεσσαλονίκη 14-10-2010  
Αριθμ.πρωτ.1261

Προς:  
Τα μέλη του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου  
Εφετείου Θεσσαλονίκης

*Θέμα: Σύνταξη οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων*

Σας διαβιβάζουμε το με αριθ.πρωτ.1130643/ΕΞ-11/0016/6-10-2010 έγγραφο του Υπουργείου Οικονομικών σε ερώτημα του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείου Λάρισας σχετικό με το άνω θέμα, για να λάβετε γνώση.

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Η Πρόεδρος

Η Γεν. Γραμματέας

Ιωάννα Χρουσαλά-Μπιλίσση

Αικατερίνη Καρακάση-Μπάτζιου



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ  
ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ & ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ  
ΘΕΜΑΤΩΝ  
ΓΕΝ. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

Αθήνα, 6 Οκτωβρίου 2010  
Αριθ.Πρωτ.1130643/ΕΞ-11/0016  
Σχετ.:1127288/0016

Δ/ΝΣΗ 16<sup>η</sup> (ΕΙΣΠΡ. ΔΗΜ. ΕΣΟΔΩΝ)

Τμήμα: Α΄

Πανεπιστημίου 20

Ταχ.Κώδικας: 106 72 Αθήνα

Πληροφορίες: Μ. Στυμφαλιάδου

Τηλέφωνο : 210 3635963

FAX : 210 3635077

**ΠΡΟΣ: Δ.Ο.Υ. ....**

**ΚΟΙΝ.: 1) Δ/νση Φορολογίας  
Κεφαλαίου  
Τμήμα Β΄  
(Ιδίου Υπουργείου)**

**ΘΕΜΑ: Απάντηση σε επιστολή.**

Σε απάντηση της από 30/ /2010 επιστολής της κας ..... η οποία απεστάλη προς την Υπηρεσία μας και προς την Υπηρεσία σας, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Οι σχετικές διατάξεις σύνταξης οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων σε εκτέλεση προσυμφώνων (άρθρο 22 ν.3427/2005) εμπίπτουν στην αρμοδιότητα της Δ/νσης Φορολογίας Κεφαλαίου, στην οποία κοινοποιείται το παρόν με συνημμένο φωτοαντίγραφο της επιστολής της ενδιαφερόμενης.

Επισημαίνεται, ότι σύμφωνα με την αριθμ.660/1991 γνωμοδότηση του Ν.Σ.Κ. που έγινε δεκτή από τον Υπουργό Οικονομικών, ο εκ προσυμφώνου αγοραστής έχοντας δικαίωμα αυτοσυμβάσεως προς οριστική κατάρτιση αγοραπωλησίας ακινήτου νομιμοποιείται, ως έχων έννομο συμφέρον, να ζητήσει και να λάβει (εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις, διατάξεις του άρθρου 26 ν.1832/1990, όπως ισχύουν) από την αρμόδια για τον πωλητή Δ.Ο.Υ. αποδεικτικό ενημερότητας του πωλητή ως αναγκαίο στοιχείο για τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου.

Συν/να: 10 φύλλα (για τη Δ/νση 13<sup>η</sup>)

Ακριβές αντίγραφο  
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

Ο Προϊστάμενος της Δ/νσης  
Γεώργιος Χατζάκης

**ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ:**

- 1) Γραφείο Γεν.Δ/ντη Φορολογίας
- 2) Δ.16 – Τμήμα Α΄, Γραμματεία

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΓΡΑΦΕΙΟΝ ΝΟΜΙΚΟΥ ΣΥΜΒΟΥΛΟΥ

ΝΟΜΙΚΟΝ ΣΥΜΒΟΥΛΙΟΝ ΤΟΥ ΚΡΑΤΟΥΣ  
Τμήμα Γ'  
Συνεδρίασις της 15 Οκτωβρίου 1991

Αριθ. Πρωτ.

Αριθ. Γνωμ. 660

Παρόντες: Ε. Σαρακηνός, Αντιπρόεδρος Ν.Σ.Κ., Δ. Διαμαντόπουλος, Π. Κυρια-  
ζής, Δ. Ράπτης, Ν. Πούλος, Θ. Αμπλιανίτης, Νομικοί Σύμβουλοι του  
Κράτους.

Ε. Βολάνης, Κ. Μπακάλης, Ν. Κατσίμπας, Κ. Καπότας, Πρόεδροι Ν.Σ.Κ.

Εισηγητής: Δημ. Διαμαντόπουλος

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

Περίληψις: Ο εκ προσυμφώνου αγοραστής (και οι κληρονόμοι αυτού),  
έχοντες δικαίωμα αυτοσυμβάσεως προς οριστικήν κατάρτισιν  
αγοραπωλησίας ακινήτου, νομιμοποιείται ως έχον πρόφανές  
έννομον συμφέρον, να ζητήσει και λάβη παρά της αρμόδιας δια-  
τον πωλητήν Δ.Ο.Υ αποδεικτικόν ενημερότητα (άρθρον 26 ν.,  
1882/90) ως αναγκαίον στοιχείον δια την σύνταξιν του οριστι-  
κού συμβολαίου, καίτοι δια του προσυμφώνου δεν παρέχεται  
τοιαύτη εξουσιοδότησις, διότι δια του αποδεικτικού τούτου  
δεν αποκαλύπτονται οπωσδήποτε (θετικώς ή αρνητικώς) στοιχεία  
καλυπτόμενα υπο του φορολογικού απορρήτου.

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

1) δίδεται ότι, δια του υπ' αριθ. 5540/1990 συμβολαίου της συμ/φου Αθηνών  
Μαρίνας Σεραφετινίδου, προσυμφωνήθη μεταξύ της Μ.Α και του Ε.Α πώλη-  
σις ακινήτου και μεταξύ άλλων συμφωνήθη δικαίωμα του εκ-τος προσυμ-  
φώνου τούτου αγοραστής κατάρτισεως αυτοσυμβάσεως, υπο τας εν αυτώ  
προϋποθέσεις, δια το αγοραπωλητήριον συμβόλαιον.

β) 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 απο την παράγραφο 4 του άρθρου 1 της αριθ.2048300/19.7.90 (ΦΕΚ 508 τ'.Β) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (αποδεικτικό ενημερότητας 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 απο οποιαδήποτε αιτία οφειλές τους προς το Δημόσιο περιορισμοί και απαγορεύσεις, που ανάγονται στις κάθε φύσεως συναλλαγές, πράξεις ή ενέργειες αυτών είτε με τους ιδιώτες, είτε με το Δημόσιο, δήμους, κοινότητες.....

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

α.....

ε) η αγοραπωλησία ακινήτων.....

Η εκπλήρωση των οφειλών προς το Δημόσιο, κατά τις διατάξεις της παραγράφου 1 του παρόντος, αποδεικνύεται με αποδεικτικό ενημερότητας, που εκδίδεται απο 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 απο τα κατά νόμο αρμόδια όργανα) τις μέχρι την χρονολογία έκδοσης του αποδεικτικού βεβαιωμένες και ληξιπρόθεσμες οφειλές του προς το Δημόσιο....."

Δια του άρθρου 1 παρ.4 της κατ'εξουσιοδότησης της ως άνω διατάξεως εκδόσεως υπ' αριθ. 2048.300/6844.11/0016/1990 αποφάσεως του Υπ. Οικονομικών (ΦΕΚ 508 τ.Β'), ωρίσθη ότι, εις τας περιπτώσεις απαιτούμενου αποδεικτικού ενημερότητας περιλαμβάνεται και η μεταβίβασις ακινήτου και ότι το αποδεικτικόν τούτο, τόσον δια τον πωλη-



τήν, όσον και τον αγοραστήν, είναι προσκομιστέον εις τον συμ/φον, μνημονεύοντα τουτο εις το συμβόλαιόν του.

III. Περαιτέρω, δια του εν τω ερωτήματι προσυμφώνου παρεσχέθη εις τον αγοραστήν το δικαίωμα καταρτίσεως αυτοσυμβάσεως ως προς το οριστικόν συμβόλαιόν 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 του πιο πάνω οριζόμενου ρητά χρόνου" και ότι "η πωλήτρια ρητά συμφωνεί ότι δεν δύναται σε καμμία περίπτωση να αρνηθεί την σύνταξη του οριστικού συμβολαίου, εφ' όσον έχει λάβει κατά τα πιο πάνω το τίμημα, ρητά παραιτούμενη απο τούδε κάθε σχετικού δικαιώματός της".

IV. Είναι προδηλον ότι, δια της ως άνω εν τω προσυμφώνω ρήτρας περί αυτοσυμβάσεως και των υποχρεώσεων της πωλητριάς, ορθώς ερμηνευομένων, δεν παρέχεται πληρεξουσιότης ή εντολή της πωλητριάς προς τον αγοραστήν ούτε να προβή ούτος εις δηλώσεις φορολογικού χαρακτήρος και σκοπού προς την αρμοδίαν Δ.Ο.Υ. δια λογαριασμόν της πωλητριάς, τυχόν αναγκαστάς κατά νόμον δια την πραγματοποίησιν του δικαιώματός του περί αυτοσυμβάσεως, ήτοι δια την υπο του συμβολαιογράφου κατάρτισιν τού οριστικού συμβολαίου, ούτε όμως και να λάβη παρά της Δ.Ο.Υ. στοιχεία τα οποία θα καλύπτονται υπό του νόμου δια χαρακτηρισμόν <sup>Ρ</sup>ως απέρρητων και ως δυναμένων να γνωστοποιηθούν υφ' οιουδήποτε, άρα και υπ' αυτού του Προϊσταμένου Δ.Ο.Υ. υπο την εισπρακτικήν αυτού αρμοδιότητα του τέως Δημοσίου Ταμίου, μόνον εις την πωλήτριαν ως φορλογουμένην.

Κατά συνέπειαν, αν εγένετο τυχόν δεκτόν ότι <sup>τα</sup> αποδεικτικόν ενημερότητας, κατά τας προπαρατεθεισάς διατάξεις, περιέχεται καθ' οιουδήποτε τρόπον, θετικάς ή αρνητικάς, στοιχεία, χαρακτηριζόμενα υπο των φορολογικών διατάξεων, κυρίως εν προκειμένω υπο του άρθρου 75 παρ. 2 του Π.Δ. 129/1989, απόρρητα (φορολογικάί δηλώσεις

αυτών

1/10  
915

φορολογικά στοιχεία, εκθέσεις, πράξεις προσδιορισμού αποτελεσμάτων, φύλλα ελέγχου, αποφάσεις του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ., κάθε στοιχείου του φακέλλου, ο οποίος ή το οποίον έχει σχέση μετά της φορολογίας ή άπτεται αυτής), ασφαλώς ο εκ του προσυμφώνου τούτου αγοραστής ή οι τυχόν δικαιούχοι του, δεν θα ενομιμοποιεῖτο να ζητήση και λάβη το αποδεικτικόν τούτο, διότι δι' αὐτοῦ θ' ἀπεκαλύπταντο εἰς αὐτὸν στοιχεῖα ἀπόρρητα τῆς πωλητρίας, ἐνῶ αὕτη δὲν ἔχει ἐπιτρέψει τοιοῦτον τι, τὸ ὁποῖον ἀνήθελε, θὰ ἠδύνατο, δια σχετικῆς ὁδού, εἰδικῆς καὶ σαφούς, ὡς ἐκ τοῦ χαρακτήρος καὶ τῆς σημασίας του καὶ ὡς ἐκ τοῦ ὅτι θὰ ἀνηυθύνετο εἰς τρίτον (ΔΟΥ) ἐνθυνώμενον πρὸς τήρησιν τοῦ ἀπορρήτου αὐτοῦ, νὰ ἐπιτύχη τούτο.

Ὅμως τὸ ἀποδεικτικόν ἐνημερότητος (κατὰ ρητὴν περὶ τούτου διαβεβαίωσιν τῆς ἀρμοδίας ἐρωτήσεως ἐν προκειμένῳ Δ/νσεως τοῦ Υπ. Οικ/κων) εἴτε χορηγεῖται, μνημονεύον ἀπλῶς ὅτι τὸ συγκεκριμένον πρόσωπον εἶναι ἐνήθερον καὶ οὐδὲν οφείλει, χωρὶς νὰ μνημονεῖται αἰτίαν οφειλῆς, φορολογικῆς ἢ ἄλλης ἢ ὅτι υπῆρξεν τούτο οφειλέτης, ἐκ συγκεκριμένης αἰτίας καὶ ὅτι τὴν οφειλὴν τοῦ αὐτῆν ἐξόφλησε, εἴτε ἀντιθέτως, δὲν χορηγεῖται, ὁδηγῶν ἡ Δ.Ο.Υ. ἀπέχει νὰ ἐκδώσῃ αὐτὸ ἢ ἄλλο ἔγγραφο, ἐφ' ὅσον ὑπάρχει ἐκπρεμῆς ληξιπρόθεσμος καὶ καταβλητέα οφειλὴ τοῦ συγκεκριμένου προσώπου.

οὕτω, τῶσον εἰς τὴν πρώτην περιπτώσιν (θετικῶς) ὅσον καὶ εἰς τὴν δευτέραν περιπτώσιν (αρνητικῶς), ἡ Δ.Ο.Υ. οὐδὲν ἀπολύτως στοιχεῖον τῆς φορολογίας του εἰς ὃν ἀφορᾷ τὸ ἀποδεικτικόν τούτο προσώπου παρέχει, καὶ ἐπομένως ὁ Προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. γενικῶς κατὰ τὴν χορήγησιν ἢ μὴ χορήγησιν του ὡς ἄνω ἀποδεικτικῆς, δὲν ἐκτίθεται, ἐν ὅφει πάντοτε τοῦ τυπικοῦ περιεχομένου τοῦ σχετικοῦ ἐντύπου ὅλα ἐπὶ θετικῆς περιπτώσεως), εἰς κίνδυνον νὰ λογισθῆ παραβαλῶν τὴν περὶ ἀπορρήτου ὡς ἄνω φορολογικὴν διάταξιν, ὅταν, βεβαίως, τὸ ἀποδεικτικόν ζητῆται νομίμως καὶ παραδίδεται εἰς τρίτον πρόσωπον.

Ἐπειροῦν, ἐν ὅφει τῆς παρασχεθείσης ὑπο τῆς πωλητρίας

ΑΓ

εις τον αγοραστήν εξουσίας, όπως δι' αυτοσυμβάσεως καταρτίσει ούτος την οριστικήν αγοραπωλησίαν, ο τελευταίος έχει έννομον συμφέρον να χωρήσῃ εις την συλλογήν όλων των γραπτών στοιχείων, εν υπάρξει των οποίων και μόνον ο συμβολαιογράφος δικαιούται και υποχρεούται να συμπράξῃ εις την τοιαύτην αυτοσύμβασιν. Το έννομον τούτο συμφέρον, όχι μόνον προκύπτει εκ του προσυμφώνου κατ' αρχήν, αλλά ενεργεί και έναντι της αρμοδίας Δ.Ο.Υ, εφ' όσον, βεβαίως, και καθ' όλαν έκτασιν η λήψις υπ' όψιν του συμφέροντος τούτου του αγοραστού υπο της Δ.Ο.Υ, δεν αντιτίθεται προς γενικήν ή ειδικήν απαγορευτικήν διάταξιν νόμου, απευθυνομένην προς την Δ.Ο.Υ και λειτουργούσαν είτε προς το συμφέρον της πωλητριάς, είτε προς το συμφέρον της δημοσίας υπηρεσίας γενικώτερον

VI. Έντεθεν και υπο την τονισθείσαν και ανωτέρω βασικήν προϋπόθεσιν, ότι το αποδεικτικόν ενημερότητος κατά την ακολουθουμένην εις τας Δ.Ο.Υ πρακτικήν είτε χορηγείται, άνευ ουδεμιάς ειδικωτέρας όμως μνείας περί του χαρακτήρος, της αιτίας ή του ποσού της ουδέποτε υπαρέασης ή της καταβληθείσης ή της ταχτοποιηθείσης οπωσδήποτε κατά νόμον ενοχικής σχέσεως (οφειλής) του εις όν αφορά τούτο προσώπου και του Δημοσίου, είτε απλώς δεν εκδίδεται τούτο ούτε έτερον σχετικόν έγγραφον υπο της Δ.Ο.Υ εν υπάρξει οφειλής, η απάντησις εις το συγκεκριμένον ερώτημα είναι ότι, η Δ.Ο.Υ οφείλει, τη αιτήσῃ των κληρονόμων του εκ του ως άνω προσυμφώνου αγοραστού, είτε να χορηγήσῃ αποδεικτικόν ενημερότητος της πωλητριάς εκ του αυτού προσυμφώνου, εάν συντρέχουν προς τούτο αι δια των ως άνω περι αυτού διατάξεων τιθέμεναι προϋποθέσει, είτε απλώς ν' άπόσχη της χορηγήσεως αυτού εν αντιθέτω περιπτώσει, δεχομένη πάντως ότι οι ανωτέρω εις την συγκεκριμένην περιπτώσιν νομιμοποιούνται υποβάλλοντες

τοιαύτην ατζησιν.-



Πρόεδρος Συμβουλός του Κράτους

ΕΘΕΩΡΗΘΗ  
Εν Αθήναις τη 22/10/1994

*Νικόλαος*  
*Ε. Σιρκακιά*  
*Αντ/στος ΝΕΙΣ*

*[Handwritten Signature]*  
Δημ. Δ. Διομαντίδουλος