



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ
ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ
ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟΥ
ΤΜΗΜΑΤΑ Α' & Β'

ΑΚΡΙΒΕΣ ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ - Υπογεγραμμένο Από: MARIA
EFSTATHOPOULOU
Ημερομηνία: 2017.04.27 09:36:48 EEST

ΕΞ.ΕΠΕΙΓΟΝ-ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ

Αθήνα, 26/4/2017

Αριθ. Πρωτ.: ΔΕΦΚ Α 1062034 ΕΞ 2017

Ταχ. Δ/ση : Καρ. Σερβίας 8
Ταχ. Κώδικας : 101 84 Αθήνα
Πληροφορίες : Χρ. Κολοβού
Κ. Μπακαλόπουλος
Τηλέφωνο : 210 33 75 872, -878
Fax : 210 33 75 834
E-Mail : defk.a@mofadm.gr
defk.b@mofadm.gr
Url : www.aade.gr

ΠΡΟΣ: Αυτοτελές Τμήμα
Κοινοβουλευτικού Ελέγχου
Λεωχάρους 2,
105 62 - Αθήνα

ΥΠΗΡΕΣΙΑΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ

ΘΕΜΑ: Πιστοποιητικά που απαιτούνται για τη μεταβίβαση ακινήτων.

ΣΧΕΤ.: Το με αριθ. ΑΤΚΕ 0004352 ΕΞ 2017/1202 19.04.2017 έγγραφό σας.

Σε απάντηση της με αριθ. πρωτ. 4983/11.04.2017 ερώτησης που κατέθεσε ο Βουλευτής κ. Αντώνιος Γρέγος στη Βουλή, σας γνωρίζουμε κατά το λόγο της αρμοδιότητας μας τα ακόλουθα, σχετικά με το θέμα, το οποίο θίγει:

Στην παράγραφο 1 του άρθρου 54Α του ν.4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α'), το οποίο προστέθηκε με το άρθρο 9 του νόμου 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α'), ορίζεται μεταξύ άλλων ότι απαγορεύεται κάθε υποσχητική ή εκποιητική δικαιοπραξία με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται από το συμβολαιογράφο στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης, με το οποίο πιστοποιείται ότι το ίδιο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει ή νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το συγκεκριμένο ακίνητο και έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, έχει ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα υπόλοιπα ακίνητα, για τα οποία είναι υπόχρεος για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη. Η έκδοση του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. αποτελεί έμμεση μέθοδο ελέγχου, διαφυλάσσοντας τόσο το κράτος από τη φοροδιαφυγή όσο και τον αγοραστή ακινήτου από υφιστάμενα χρέη του ακινήτου. Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. σύμφωνα και με την ΠΟΛ 1004 / 2015 εκδίδεται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, με ελάχιστες εξαιρέσεις.

Επίσης για τους ίδιους λόγους (διασφάλιση συμφερόντων Δημοσίου αλλά και του αγοραστή) στο άρθρο 112 του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και κερδών από τυχερά παίγνια, που κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του ν. 2961/2001 (ΦΕΚ 266 Α'), προβλέπεται ότι απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου, που μεταβιβάζει την κυριότητα ή συνιστά εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητο που αποκτήθηκε αιτία θανάτου ή δωρεάς ή γονικής παροχής ή προίκας, καθώς και η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο εξοφλείται ή εκχωρείται εν όλω ή εν μέρει

απαίτηση που αποκτήθηκε από κάποια από τις πιο πάνω αιτίες, αν δεν προσαρτηθεί από το συμβολαιογράφο στο συμβόλαιο που συντάσσει το πιστοποιητικό της παραγράφου 1 του άρθρου 105 ότι το ακίνητο έχει περιληφθεί στην οικεία δήλωση φόρου κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής, έχει εξοφληθεί ολόκληρος ο αναλογών σε αυτό φόρος και γίνει ρητή μνεία γι' αυτό στο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

**ΜΕ ΕΝΤΟΛΗ ΔΙΟΙΚΗΤΗ Α.Α.Δ.Ε.
Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ ΤΗΣ
ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ
ΕΥΘΥΜΙΟΣ ΣΑΪΤΗΣ**

Εσωτερική Διανομή:

1. Γραφείο Προϊσταμένου Γενικής Διεύθυνσης Φορολογικής Διοίκησης.
2. Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου – Τμήματα Α' & Β'.