

**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ  
& ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.**

Αθήνα, 10-01-2014

Α.Π.:Οικ.1400669

ΝΔ.0040

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου, τηλ.: 210 6505 610

Προς:

Λειτουργούντα

Κτηματολογικά Γραφεία

{Πίνακας αποδεκτών}

**ΘΕΜΑ: «Η ΠΟΛ 1279/2013 (Β' 3397): Πιστοποιητικό του άρθρου 54Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, για το έτος 2014.»**

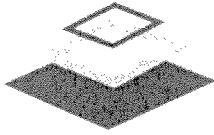
Αναφερόμενοι στην ΠΟΛ 1279/2013 (Β' 3397) που επισυνάπτουμε ως δημοσιεύθηκε, με θέμα το πιστοποιητικό του άρθρου 54 Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας για το έτος 2014, παραθέτουμε ενημερωτικά τα ακόλουθα κατά το σκέλος που αφορούν σε διευκρινίσεις για την καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία εγγραπτέων πράξεων κατά το νόμο 2664/1998 για το Εθνικό Κτηματολόγιο:

**Α.** Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 9 παρ. 2 του ν. 4223/2013 «*Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις*» (Α'287), μετά το άρθρο 54 του ν. 4174/2013 προστέθηκε **νέο άρθρο 54 Α** με το ακόλουθο περιεχόμενο:

**«Άρθρο 54Α**

***Υποχρεώσεις τρίτων για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων***

***1. Είναι αυτοδικαίως άκυρη 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***



## ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.

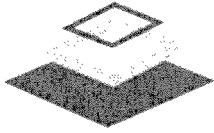
συμβολαιογράφο στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης, με το οποίο πιστοποιείται ότι το ίδιο ακίνητο, με τα ίδια στοιχεία, περιλαμβάνεται στη δήλωση Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει, ή νόμιμα απαλλάγει από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το συγκεκριμένο ακίνητο και έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, έχει ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλάγει από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα υπόλοιπα ακίνητα, για τα οποία είναι υπόχρεος για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη. Αυτοδικαίως άκυρος είναι ο συμβολαιογραφικός τίτλος και για τη σύνταξη κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού.

2. Οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώρηση στα κτηματολογικά βιβλία συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο 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 το πιστοποιητικό της προηγούμενης παραγράφου. Το προηγούμενο εδάφιο ισχύει και για τη μεταγραφή ή καταχώρηση της κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού, καθώς και για τη μεταγραφή ή καταχώρηση της αποδοχής κληρονομιάς.

3. Εάν δεν είναι δυνατή η επισύναψη στο συμβολαιογραφικό έγγραφο του πιστοποιητικού του ΕΝ.Φ.Ι.Α. της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού για τα πέντε (5) προηγούμενα της μεταβίβασης έτη, επισυνάπτεται για τα υπόλοιπα έτη το πιστοποιητικό του άρθρου 48 του ν. 3842/ 2010 (Α' 58) με το οποίο πιστοποιείται ότι το ίδιο ακίνητο, με τα ίδια στοιχεία, περιλαμβάνεται στη δήλωση φόρου ακίνητης περιουσίας (Φ.Α.Π.), καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει το Φ.Α.Π. για το συγκεκριμένο ακίνητο και ότι έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις του Φ.Α.Π. ή έχει ρυθμίσει το Φ.Α.Π. για τα υπόλοιπα ακίνητα, για τα οποία είναι υπόχρεος για τα προηγούμενα έτη.

4. Επιτρέπεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου και πριν την εξόφληση του οφειλόμενου φόρου των παραγράφων 1 και 3 του παρόντος, με την προϋπόθεση ότι επί των οικείων πιστοποιητικών αναγράφεται το συνολικά οφειλόμενο ποσό κύριων και πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων, για το συγκεκριμένο ακίνητο, το οποίο υποχρεούται να αποδώσει, επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου, ο συμβολαιογράφος μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριών (3) εργασίμων ημερών από τη σύνταξή του. Για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής, το καταβληθυσόμενο τίμημα δεν μπορεί να υπολείπεται του οφειλόμενου ποσού. Κατά τη μεταγραφή ή την καταχώρηση του συμβολαιογραφικού εγγράφου στα κτηματολογικά γραφεία οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώρηση, αν δεν προσκομισθεί κυρωμένο αντίγραφο του αποδεικτικού εξόφλησης του οφειλόμενου ποσού.

5. Είναι απαράδεκτη η συζήτηση εμπράγματης αγωγής ή οποιαδήποτε άλλη ενέργεια ενώπιον δικαστηρίου ή δημόσιας αρχής από υπόχρεο στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. επί ακινήτου, αν δεν προσκομισθεί μέχρι τη συζήτησή της, κατά περίπτωση, το πιστοποιητικό των παραγράφων 1 ή 3 του άρθρου αυτού.



## ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.

6. Οι συμβολαιογράφοι, οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις που προβλέπονται στο παρόν άρθρο, υπόκεινται σε πρόστιμο που ορίζεται σε πέντε χιλιάδες (5.000) ευρώ, για κάθε παράβαση. Το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης.

7. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζεται ο τύπος και το περιεχόμενο (πληροφορίες και στοιχεία) του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., η διαδικασία χορήγησής του και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.»

**Β.** Με την εν θέματι ΠΟΛ του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων που εξεδόθη σύμφωνα με την εξουσιοδοτική διάταξη της παραγράφου 7 του άρθρου 54 Α, καθορίστηκε ο τύπος και το περιεχόμενο του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., η διαδικασία χορήγησής του και λεπτομέρειες για την εφαρμογή της προαναφερόμενης διάταξης για το έτος 2014.

Το κείμενό της που παρατίθεται ως δημοσιεύθηκε (Β' ( 3397), έχει ως εξής:

«Αριθμ. ΠΟΛ.: 1279 (2)

**Πιστοποιητικό του άρθρου 54Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, για το έτος 2014.**

### Ο ΓΕΝΙΚΟΣ ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

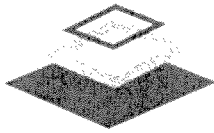
1. Τις διατάξεις του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013(ΦΕΚ170 Α') και ειδικότερα, τις διατάξεις της παραγράφου 7 του ιδίου άρθρου, με τις οποίες εξουσιοδοτείται ο Γενικός Γραμματέας Δημοσίων Εσόδων να καθορίζει τον τύπο και το περιεχόμενο (πληροφορίες και στοιχεία)του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., τη διαδικασία χορήγησής του και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

2. Τις διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 4174/2013 και ειδικότερα, τις διατάξεις της παραγράφου 1 του ιδίου άρθρου, με τις οποίες εξουσιοδοτείται ο Γενικός Γραμματέας Δημοσίων Εσόδων να μεταβιβάζει τα καθήκοντα του ή να αναθέτει αρμοδιότητές του σε όργανα της Φορολογικής Διοίκησης.

3. Τις διατάξεις του άρθρου 48 του νόμου 3842/2010 (ΦΕΚ 58Α').

4. Το γεγονός ότι με την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη στον Κρατικό Προϋπολογισμό, αποφασίζουμε:





*συμβόλαιο. Η ίδια ως άνω διαδικασία εφαρμόζεται ανάλογα και στην περίπτωση κατά την οποία συντάσσεται περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης επί αναγκαστικού πλειστηριασμού, οπότε ο υπερθεματιστής υποβάλει κυρωμένο αντίγραφο της κατακυρωτικής έκθεσης. Σε περίπτωση εκούσιου πλειστηριασμού, κατά τη σύνταξη της κατακυρωτικής έκθεσης, η υποχρέωση προσκόμισης του πιστοποιητικού περιορίζεται στα πρόσωπα εκείνα με επιμέλεια των οποίων επισπεύδεται η κατά τη διαδικασία του πλειστηριασμού εκποίηση των ακινήτων.*

*5. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες, στις δηλώσεις ΦΑΠ, υπάρχει απόκλιση ως προς αναγραφή των περιγραφικών στοιχείων του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου ή δεν έχει δηλωθεί μέρος ή όλο αυτού, ενώ υπήρχε σχετική υποχρέωση, το πιστοποιητικό χορηγείται μόνο εφόσον υποβληθούν οι απαιτούμενες δηλώσεις ΦΑΠ για την ορθή απεικόνιση του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου και καταβληθεί το σύνολο του αναλογούντος φόρου και προσαυξήσεων.*

*6. Κατά τη μεταγραφή συμβολαιογραφικών εγγράφων που συντάχθηκαν μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2013, δεν απαιτείται το πιστοποιητικό του άρθρου 1 της παρούσας, με εξαίρεση τη μεταγραφή ή καταχώρηση αποδοχής κληρονομιάς.*

*7. Το πιστοποιητικό ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους έκδοσής του και δεν επιτρέπεται η χρήση κυρωμένου αντιγράφου αυτού. Σε περίπτωση απώλειας του πιστοποιητικού, ο προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., εκδίδει νέο πιστοποιητικό με σχετική επισήμανση επ' αυτού.*

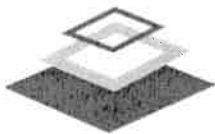
*8. Πιστοποιητικό, το οποίο έχει χρησιμοποιηθεί μέσα στο έτος ισχύος του, ακυρώνεται κατά τη διαδικασία που θα καθορισθεί.*

### **Άρθρο 3**

#### **Διαδικασία χορήγησης πιστοποιητικού σε νομικά πρόσωπα**

*1. Το πιστοποιητικό του άρθρου 1 της παρούσας χορηγείται από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 2 της παρούσας, στον οποίου υποβάλλεται σχετική αίτηση. Ο τύπος και το περιεχόμενο της αίτησης καθώς και του πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 1 που αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας. Η αίτηση υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα, εκ των οποίων το πρώτο χορηγείται στο νομικό πρόσωπο.*

*2. Δικαίωμα υποβολής της αίτησης και λήψης του πιστοποιητικού του άρθρου 1 της παρούσας ή των υπεύθυνων δηλώσεων του άρθρου 2 της παρούσας, έχουν οι νόμιμοι εκπρόσωποι των νομικών προσώπων ή πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτούς. Σε περίπτωση κληρονομιαίας περιουσίας που τελεί υπό εκκαθάριση, η οποία έχει καταληφθεί υπέρ νομικού προσώπου με τον όρο της εκτέλεσης κοινωφελών ή φιλανθρωπικών έργων, το πιστοποιητικό χορηγείται στον εκτελεστή διαθήκης, για το διάστημα που τη διαχειρίζεται και τη διοικεί, ή σε πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτόν. Σε περίπτωση που νομικό πρόσωπο έχει τεθεί σε εκκαθάριση ή βρίσκεται κάτω από αναγκαστική διαχείριση, το πιστοποιητικό χορηγείται στον εκκαθαριστή ή στον προσωρινό διαχειριστή του νομικού*



προσώπου, ανάλογα, ή σε πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτούς.

Σε περίπτωση που νομικό πρόσωπο έχει κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης, το πιστοποιητικό χορηγείται στο σύνδικο της πτώχευσης ή πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτόν.

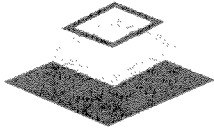
3. Το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου, για το οποίο ζητείται η χορήγηση του πιστοποιητικού του άρθρου 1 της παρούσας, περιγράφεται στην αίτηση, όπως θα αποτυπωθεί στο συμβολαιογραφικό έγγραφο, και το πιστοποιητικό χορηγείται, εφόσον τα περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου, βάσει των δηλώσεων ΦΑΠ, ταυτίζονται με αυτά της αίτησης, με εξαίρεση τις περιπτώσεις που το νομικό πρόσωπο ακολούθησε εγκυκλίους του Υπουργείου Οικονομικών που όριζαν άλλως. Στις περιπτώσεις αυτές, ο αρμόδιος προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ., αφού ελέγξει τα προσκομισθέντα παραστατικά από τα οποία προκύπτει ότι το υπόχρεο νομικό πρόσωπο ορθώς έχει απεικονίσει το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου στη δήλωση ΦΑΠ, χορηγεί το πιστοποιητικό με τα στοιχεία του ακινήτου, όπως αναγράφονται στην αίτηση του νομικού προσώπου. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες στο συμβολαιογραφικό έγγραφο αναγράφονται στοιχεία οικοπέδου ή γηπέδου διαφορετικά από τα αναγραφόμενα στον τίτλο κτήσης, λόγω νεότερης καταμέτρησης, τότε το πιστοποιητικό θα χορηγηθεί με τα περιγραφικά στοιχεία του τίτλου κτήσης.

#### **Άρθρο 4**

#### **Διαδικασία χορήγησης πιστοποιητικού σε φυσικά πρόσωπα**

1. Το πιστοποιητικό του άρθρου 1 της παρούσας χορηγείται ηλεκτρονικά σε φυσικό πρόσωπο, ενεργό χρήστη των υπηρεσιών του Taxisnet. Ηλεκτρονικό πιστοποιητικό εκδίδεται για κάθε Α.Τ.Α.Κ. χωριστά (Υπόδειγμα 2).

2. Αν το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου, για το οποίο ζητείται η χορήγηση του πιστοποιητικού του άρθρου 1 της παρούσας, περιγράφεται διαφορετικά στις δηλώσεις ΦΑΠ, από τον τρόπο αποτύπωσής του στο συμβολαιογραφικό έγγραφο στο οποίο θα μνημονευθεί και επισυναφθεί, λόγω ρητών οδηγιών και σύμφωνα με εγκυκλίους του Υπουργείου Οικονομικών, το πιστοποιητικό χορηγείται χειρόγραφα από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 2 της παρούσας. Στην περίπτωση αυτή ο φορολογούμενος υποβάλλει αίτηση περιγράφοντας τα στοιχεία του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου, όπως θα αποτυπωθεί στο συμβολαιογραφικό έγγραφο, και ο αρμόδιος προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ., αφού ελέγξει τα προσκομισθέντα παραστατικά, από τα οποία προκύπτει ότι ο φορολογούμενος ορθώς έχει απεικονίσει το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου στη δήλωση ΦΑΠ, χορηγεί το πιστοποιητικό με τα στοιχεία του ακινήτου, όπως αναγράφονται στην αίτηση του φορολογουμένου. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες στο συμβολαιογραφικό έγγραφο αναγράφονται στοιχεία οικοπέδου ή γηπέδου διαφορετικά από τα αναγραφόμενα στον τίτλο κτήσης, λόγω νεότερης καταμέτρησης, τότε το πιστοποιητικό θα χορηγηθεί με τα περιγραφικά στοιχεία του τίτλου κτήσης. Ο τύπος και το περιεχόμενο της αίτησης καθώς και του πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 3 που αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας.



## **ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.**

3. Δεν εφαρμόζεται η διαδικασία της παραγράφου 2 σε περιπτώσεις στις οποίες στο ηλεκτρονικό πιστοποιητικό ταυτίζεται ο νομός, ο δήμος ή η κοινότητα, το δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα και διαφοροποιείται η διεύθυνση του ακινήτου από την αναγραφόμενη στον τίτλο κτήσης, εφόσον είναι πρόδηλο στο συμβολαιογράφο ότι πρόκειται περί του ιδίου ακινήτου.

4. Δικαίωμα υποβολής της αίτησης και λήψης του πιστοποιητικού του άρθρου 1 της παρούσας ή των υπεύθυνων δηλώσεων του άρθρου 2 της παρούσας έχουν οι φορολογούμενοι ή πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτούς.

5. Δεν χορηγείται το πιστοποιητικό του άρθρου 1 για δικαιώματα επί αγροτεμαχίων φυσικών προσώπων. Στις περιπτώσεις αυτές στο συμβολαιογραφικό έγγραφο δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται ή δεν προσκομίζεται, κατά περίπτωση, πιστοποιητικό του άρθρου 1 της παρούσας.

### **Άρθρο 5**

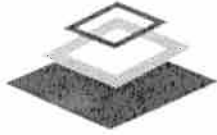
#### **Πιστοποιητικό για την καταχώρηση της αποδοχής κληρονομιάς.**

*Για τη μεταγραφή ή την καταχώρηση της αποδοχής κληρονομιάς ακολουθούνται ανάλογα τα οριζόμενα στα άρθρα 3 και 4 της παρούσας. Το πιστοποιητικό ή την υπεύθυνη δήλωση, κατά περίπτωση, υποχρεούται να το προσκομίζει ο εξ' αδιαθέτου ή ο εκ διαθήκης κληρονόμος, ο οποίος ήταν υπόχρεος στην υποβολή δήλωσης για τα αντίστοιχα έτη. Πιστοποιητικό επίσης προσκομίζεται από τον κληρονόμο και για τον αποβιώσαντα, εφόσον δεν έχει παρέλθει από το θάνατο του, το χρονικό διάστημα για το οποίο προβλέπεται η λήψη του πιστοποιητικού.*

#### **ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΝ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΑ ΑΙΤΗΣΗΣ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ και ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ ΕΝ.Φ.Ι.Α. »**

**Από τη γραμματική διατύπωση λοιπόν του άρθρου 54 Α σε συνδυασμό με τις διατάξεις της ΠΟΛ 1279/2013 προκύπτουν τα ακόλουθα:**

1. Από **1.1.2014** καθίσταται υποχρεωτική η μνεία, επισύναψη ή προσκόμιση κατά περίπτωση, του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. κατά τις διατάξεις του άρθρου 54 Α (παρ. 1 και 3), ως ορίζεται στο άρθρο 1 της ΠΟΛ 1279.



2. Η υποχρέωση για την μνεία και την επισύναψη του προβλεπόμενου πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., αφορά δικαιοπραξίες (υποσχετικές ή εκποιητικές) με τις οποίες συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό και για τη σύνταξή τους απαιτείται η τήρηση συμβολαιογραφικού εγγράφου.

Συμβολαιογραφικές πράξεις με τέτοιο περιεχόμενο, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται από το συμβολαιογράφο στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), με το οποίο πιστοποιούνται όσα ειδικότερα ορίζονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 54 Α, είναι αυτοδικαίως άκυρες.

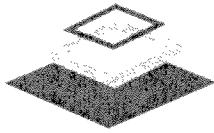
Η συνέπεια της αυτοδίκαιης ακυρότητας καταλαμβάνει, σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της ίδιας παραγράφου του άρθρου αυτού, και το συμβολαιογραφικό έγγραφο της κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται από το συμβολαιογράφο σε αυτό το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. κατά τα προαναφερόμενα.

Σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 2 της εν θέματι ΠΟΔ:

αα. Σε περίπτωση εκούσιου πλειστηριασμού η υποχρέωση προσκόμισης του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τη σύνταξη της κατακυρωτικής έκθεσης, **βαρύνει τα πρόσωπα εκείνα με την επιμέλεια των οποίων επισπεύδεται κατά τη διαδικασία του πλειστηριασμού η εκποίηση των ακινήτων.**

ββ. Σε περίπτωση αναγκαστικού πλειστηριασμού, ο υπερθεματιστής πρέπει, πριν τη σύνταξη της συμβολαιογραφικής πράξης της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης, να υποβάλει κυρωμένο αντίγραφο της κατακυρωτικής έκθεσης στον αρμόδιο Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. του καθ' ου η εκτέλεση οφειλέτη (φυσικού ή νομικού προσώπου) σε δύο (2) αντίτυπα, από τα οποία το ένα (1) επιστρέφεται θεωρημένο για να επισυναφθεί αντί του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. στη συμβολαιογραφική πράξη της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης





## ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.

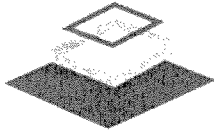
γγ. Σε περίπτωση που συντρέχει αποδοχή αγοραπωλησίας ακινήτου ή δικαιώματος επί ακινήτου μετά από τελεσίδικη δικαστική απόφαση με την οποία φυσικό ή νομικό πρόσωπο καταδικάστηκε σε δήλωση βουλήσεως, ο αποδεχόμενος την αγοραπωλησία θα πρέπει, πριν από την αποδοχή, να υποβάλει κυρωμένο αντίγραφο της δικαστικής απόφασης στον αρμόδιο Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. του φυσικού ή νομικού προσώπου που καταδικάστηκε, σε δύο (2) αντίτυπα, από τα οποία το ένα (1) επιστρέφεται θεωρημένο για να επισυναφθεί αντί του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. στο οικείο συμβόλαιο.

2. Οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή, άλλως, την καταχώρηση στα κτηματολογικά βιβλία συμβολαιογραφικού εγγράφου, που περιέχει:

α) δικαιοπραξίες (υποσχετικές ή εκποιητικές) με τις οποίες συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό ή

β) άλλες εγγραπτέες πράξεις, ως ρητά κατονομάζονται στις διατάξεις του άρθρου 54 Α και της ΠΟΛ 1279, (δηλαδή: κατακυρωτική έκθεση πλειστηριασμού, εκούσιου ή αναγκαστικού, αποδοχή αγοραπωλησίας ακινήτου ή δικαιώματος επί ακινήτου μετά από τελεσίδικη δικαστική απόφαση με την οποία φυσικό ή νομικό πρόσωπο καταδικάστηκε σε δήλωση βουλήσεως), αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή άλλο νόμιμο προβλεπόμενο υποκατάστατο έγγραφο (άρθρο 54 Α παρ.1, 2, 3, άρθρο 2 παρ. 3, 4 ΠΟΛ1279) σύμφωνα με όσα προαναφέρθηκαν υπό τον αριθμό (1) της παρούσας.

Όταν πρόκειται για συμβολαιογραφικό έγγραφο που περιέχει δικαιοπραξία και επιτρέπεται η σύνταξή του πριν την εξόφληση του οφειλόμενου φόρου υπό τις προϋποθέσεις της παραγράφου 4 του άρθρου 54 Α, τότε, σύμφωνα με την ίδια διάταξη, κατά την υποβολή της αίτησης για την καταχώριση του συμβολαιογραφικού εγγράφου στα Κτηματολογικά Γραφεία οι Προϊστάμενοι οφείλουν να την αρνηθούν,



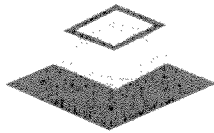
αν δεν προσκομισθεί κυρωμένο αντίγραφο του αποδεικτικού εξόφλησης του οφειλόμενου ποσού.

Υπό τις προϋποθέσεις αυτές:

αα. Δικαστική απόφαση με την οποία διατάσσεται η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης (ή υποθήκης) σε βάρος δικαιούχου εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, δεν συνιστά δικαιοπραξία και συνεπώς δεν συντρέχει η υποχρέωση μνείας και επισύναψης του πιστοποιητικού Φορολογικής Διοίκησης (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) σε αυτήν ή της προσκόμισής του κατά την υποβολή της αίτησης για την καταχώρισή της στα κτηματολογικά βιβλία. Το ίδιο ισχύει και όταν ζητείται εγγραφή προσημείωσης υποθήκης με διαταγή πληρωμής ή τροπή ήδη εγγεγραμμένης προσημείωσης υποθήκης σε υποθήκη με δικαστική απόφαση ή τελεσίδικη διαταγή πληρωμής.

Στην προκειμένη περίπτωση σημειώνεται ότι κατά τη διατύπωση του άρθρου 54 Α, η υποχρέωση μνείας και επισύναψης του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. συντρέχει σε περίπτωση «συναινετικής προσημείωσης υποθήκης», μόνο όταν η σχετική δήλωση συναίνεσης παρέχεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο. Σύμφωνα πάντως με την ισχύουσα νομοθεσία, η εγγραφή προσημείωσης υποθήκης γίνεται μόνο με δικαστική απόφαση (ΑΚ 1274) για την οποία ισχύουν όσα προαναφέρθηκαν.

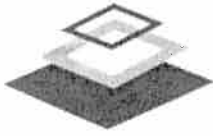
ββ. Σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου ΑΚ 1261, τίτλοι που χορηγούν δικαίωμα για την απόκτηση υποθήκης είναι ο νόμος, η δικαστική απόφαση και η ιδιωτική βούληση. Όταν λοιπόν πρόκειται για εγγραφή υποθήκης με τίτλο από το νόμο ή δυνάμει δικαστικής απόφασης, δεν συντρέχει η υποχρέωση μνείας και επισύναψης του πιστοποιητικού Φορολογικής Διοίκησης (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ή της προσκόμισής του κατά την υποβολή της αίτησης για την καταχώρισή της στα κτηματολογικά βιβλία. Το ίδιο ισχύει και όταν το δικαίωμα για την εγγραφή της υποθήκης παρέχεται μεν με ιδιωτική βούληση, αλλά περιέχεται σε ιδιωτικό και όχι συμβολαιογραφικό έγγραφο (π.χ. δανειστική σύμβαση), όπου αυτό κατά νόμο επιτρέπεται.



Σημειώνεται ότι η πρόβλεψη στην παράγραφο 5 του άρθρου 54 Α πως για την παραδεκτή συζήτηση εμπράγματων αγωγών ή την διενέργεια διαδικαστικών πράξεων ενώπιον Δικαστηρίων επί ακινήτου που ασκεί πρόσωπο υπόχρεο στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. (π.χ. ως ενάγων, αιτών) για το ακίνητο αυτό, απαιτείται, με ποινή απαραδέκτου, η προσκόμιση μέχρι τη συζήτηση του πιστοποιητικού των παραγράφων 1 ή 3 του ίδιου άρθρου, εισάγει υποχρέωση που ελέγχεται μόνο από το Δικαστήριο. Τυχόν παράλειψή της, προσβάλλεται μόνο δικονομικά ενώπιον του Δικαστηρίου και δεν συνιστά νόμιμο λόγο για τη μη εγγραφή του δικογράφου της αγωγής, της διαδικαστικής πράξης ή της δικαστικής απόφασης στα κτηματολογικά βιβλία, αφού, τόσο από τη διατύπωση της παραγράφου 5, όσο και από τις διατάξεις της ΠΟΑ., δεν προκύπτει σχετική υποχρέωση ελέγχου από τους Προϊσταμένους των Κτηματολογικών Γραφείων.

3. Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων ΑΚ 1192, 1193 και 1195, η αποδοχή κληρονομιάς, όταν με αυτήν περιέρχεται στον κληρονόμο (ή στον κληροδόχο) ακίνητο της κληρονομιάς ή εμπράγματο δικαίωμα σε αυτό, ή εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ξένο ακίνητο ή καταργείται τέτοιο δικαίωμα, συνιστά μονομερή δικαιοπραξία, μεταγραφτέα, με την οποία γίνεται η δήλωση του κληρονόμου ότι θέλει να είναι κληρονόμος και ότι επομένως παραιτείται από το δικαίωμα να αποποιηθεί την κληρονομία που του έχει επαχθεί. Η μεταγραφτέα αποδοχή κληρονομιάς (ή κληροδοσίας) πρέπει να προκύπτει από δημόσιο έγγραφο. Αντί για την αποδοχή της κληρονομιάς, μπορεί να μεταγραφεί το κληρονομητήριο. Με τον όρο «δημόσιο έγγραφο» νοείται κατ' αρχήν το συμβολαιογραφικό έγγραφο, άσχετα εάν συντάσσεται από συμβολαιογράφο ή άλλο δημόσιο υπάλληλο ή λειτουργό που εκτελεί συμβολαιογραφικά καθήκοντα (π.χ. πρόξενος). Μπορεί όμως η αποδοχή κληρονομιάς να γίνει και με δήλωση ενώπιον του Γραμματέα του Δικαστηρίου της κληρονομιάς, ενώ γίνεται δεκτό ότι μπορεί να μεταγραφεί και πιστοποιητικό του ίδιου Γραμματέα περί μη αποποίησης.

Στις περιπτώσεις αυτές πρόκειται για μεταγραφτέα πράξη, όπου επέρχεται κτήση εμπράγματου δικαιώματος σε ακίνητο, όχι με πράξη εν ζωή, αλλά αιτία θανάτου και μάλιστα ως συνέπεια κληρονομικής διαδοχής. Συνεπώς, η αποδοχή κληρονομιάς



## ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.

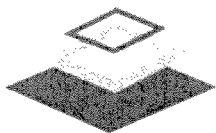
ως μεταγραφτέα, άλλως εγγραπτέα δικαιοπραξία, όταν αφορά σε δικαίωμα επί ακινήτου και περιέχεται σε **συμβολαιογραφικό έγγραφο**, δεν εμπίπτει στην έννοια της δικαιοπραξίας (υποσχετικής ή εκποιητικής) κατά την παράγραφο 1 του άρθρου 54 Α, αφού δεν αφορά σε σύσταση, μεταβολή, αλλοίωση ή μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, με συνέπεια να μην συντρέχει υποχρέωση, όταν περιέχεται σε **συμβολαιογραφικό έγγραφο**, να μνημονεύεται και να επισυνάπτεται από το συμβολαιογράφο σε αυτό το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α..

Ανεξάρτητα όμως από αυτό, στην προκειμένη περίπτωση **συντρέχει αυτοτελής υποχρέωση για τους Προϊσταμένους των Κτηματολογικών Γραφείων να ελέγχουν την προσκόμιση του πιστοποιητικού αυτού κατά την υποβολή της αίτησης για την μεταγραφή, άλλως, καταχώριση της αποδοχής κληρονομιάς στα κτηματολογικά βιβλία που υποβάλλει ο κληρονόμος (εξ αδιαθέτου ή εκ διαθήκης) και υπόχρεος για την προσκόμιση του πιστοποιητικού, ανεξαρτήτως του είδους του εγγράφου που αυτή (: η αποδοχή κληρονομιάς) περιέχεται (άρθρο 54 Α παρ. 2, άρθρο 5 ΠΟΛ 1279)**. Πιστοποιητικό επίσης προσκομίζεται από τον κληρονόμο και για τον αποβιώσαντα, εφόσον δεν έχει παρέλθει από το θάνατο του, το χρονικό διάστημα για το οποίο προβλέπεται η λήψη του πιστοποιητικού.

4. Σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 2 της ίδιας ΠΟΛ, **κατά τη μεταγραφή συμβολαιογραφικών εγγράφων που συντάχθηκαν μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2013, δεν απαιτείται το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., με εξαίρεση τη μεταγραφή ή άλλως καταχώριση, αποδοχής κληρονομιάς.**

Συγκεκριμένα, όταν μετά την 1.1.2014 υποβάλλεται αίτηση για την καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία **συμβολαιογραφικών πράξεων που συντάχθηκαν μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2013** και περιέχουν δικαιοπραξίες και εγγραπτέες πράξεις κατά τους ορισμούς του άρθρου 54 Α και των διατάξεων της ΠΟΛ 1279, οι Προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων δεν ελέγχουν τη μνεία και επισύναψη του πιστοποιητικού ΕΝ. Φ.Ι.Α., ούτε ζητείται η προσκόμισή του.

Αντίθετα, **κατά τη μεταγραφή, άλλως καταχώριση, αποδοχής κληρονομιάς που η σχετική αίτηση υποβάλλεται στο Κτηματολογικό Γραφείο από τον κληρονόμο μετά την 1.1.2014, απαιτείται η προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α, ανεξάρτητα**



## ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.

από το είδος του εγγράφου που αυτή περιέγεται (π.χ. συμβολαιογραφικό έγγραφο, κληρονομητήριο, άλλο δημόσιο έγγραφο κατά την έννοια που προεκτέθηκε υπό 4) και το χρόνο σύνταξης ή έκδοσής του.

Με εκτίμηση,

Για την ΕΚΧΑ Α.Ε.

ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ & ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.  
ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΑΝΩΝΥΜΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗ  
ΜΕΣΟΓΕΩΣ 288 - ΧΟΛΑΡΤΟΣ 11527  
ΤΗΛ ΚΕΝΤΡΟ 210 351 31 31 - ΦΑΚ 14 01 21 2  
ΑΦΜ 094 29170 - ΔΟΥ ΦΑΕ ΑΔΕΥΚΩΘ  
ΑΡ.Μ.Α.Ε. 35187/01ΑΤ/ΗΦΗ/010 (571)

Ρένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Δ/σης

### Κοινοποίηση

- Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι της Χώρας
- Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων
- Δικηγορικοί Σύλλογοι της Χώρας
- Ολομέλεια Δικηγορικών Συλλόγων της Χώρας
- Κτηματολογικοί Δικαστές
- Υπουργείο Οικονομικών: Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων, Γενική Δ/ση Φορολογίας, Διεύθυνση Φορολογίας Κεφαλαίου, Τμήμα Φ. Μ. Α. Π.

