

ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ



Σ.Α.Τ.Ε.

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ (Δ13η)
ΤΜΗΜΑ Φ.Μ.Α.Π.

Αθήνα 6 Φεβρουαρίου 2004

Αρ. Πρωτ: 1011295/35/0013

ΠΟΛ: 1014

ΠΡΟΣ: Ως Πίνακας Αποδεκτών

Ταχ. Δ/ση: Ερμού 23-25
10184 Αθήνα
Τηλέφωνο: 210 3375 360, 210 3253 748

ΘΕΜΑ: «Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 32 του ν. 2459/1997 (ΦΕΚ 17Α'/18.2.1997) που προβλέπουν τις υποχρεώσεις των συμβολαιογράφων κατά τη σύνταξη συμβολαίων για τη μεταβίβαση ακινήτων με αντάλλαγμα ή με χαριστική αιτία ή τη δημιουργία εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα».

Α Π Ο Φ Α Σ Η

Ο Υ Π Ο Υ Ρ Γ Ο Σ Ο Ι Κ Ο Ν Ο Μ Ι Κ Ω Ν

Έχοντας υπόψη:

Σ.Α.Τ.Ε.

1. Τις διατάξεις των άρθρων 21 – 35 του ν. 2459/1997 (Φ.Ε.Κ. 17Α'/18.2.1997).
2. Τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 32 του ν. 2459/1997, με τις οποίες εξουσιοδοτείται ο Υπουργός Οικονομικών να καθορίζει κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για το περιεχόμενο του πιστοποιητικού και της υπεύθυνης δήλωσης καθώς και τη διαδικασία χορήγησής τους.
3. Την Κοινή Απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομικών 1065956/863/Α0006/15-7-2003 (Φ.Ε.Κ. 985Β'/16-7-2003), με την οποία εκχωρούνται αρμοδιότητες στους Υφυπουργούς Οικονομικών.

4. Την ανάγκη εξυπηρέτησης των πολιτών στα πλαίσια της απλούστευσης των διαδικασιών.

5. Το γεγονός ότι με την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη στον Κρατικό Προϋπολογισμό.

Σ.Α.Τ.Ε.

Α π ο φ α σ ί ζ ο υ μ ε

1. Οι συμβολαιογράφοι, κατά την κατάρτιση συμβολαιογραφικού εγγράφου με το οποίο μεταβιβάζεται με αντάλλαγμα ή με χαριστική αιτία η κυριότητα ενός ακινήτου ή μεταβιβάζονται ή δημιουργούνται εμπράγματα δικαιώματα σ' αυτό, υποχρεούνται να επισυνάψουν στο συμβόλαιο πιστοποιητικό του προϊσταμένου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. στο οποίο να βεβαιώνεται ότι, αυτός που μεταβιβάζει το ακίνητο ή δημιουργεί το εμπράγματο δικαίωμα σ' αυτό, υπέβαλε δήλωση για την ακίνητη περιουσία του που βρίσκεται στην Ελλάδα την 1η Ιανουαρίου του έτους που γίνεται η μεταβίβαση του ακινήτου και ότι κατέβαλε ολόκληρο το ποσό του φόρου το οποίο αναλογεί επιμεριστικά στην αξία του ακινήτου που μεταβιβάζεται ή ότι δεν οφείλει φόρο.

Ο τύπος και το περιεχόμενο της σχετικής αίτησης καθώς και του πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα (1), το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας και υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα.

2. Το πιστοποιητικό της ανωτέρω παραγράφου μπορεί να χορηγηθεί και από το προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. παραλαβής της δήλωσης φόρου μεταβίβασης του ακινήτου, στον οποίο υποβάλλεται και η σχετική αίτηση. Στη συνέχεια θα αποστέλλεται με τηλεομοιοτυπία από τη Δ.Ο.Υ. υποδοχής της αίτησης στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. φορολογίας μεγάλης ακίνητης περιουσίας, η οποία θα την επαναφέρει εντός δύο (2) ημερών, με τη βεβαίωση ότι ο φορολογούμενος έχει δηλώσει το ακίνητο που μεταβιβάζει και έχει εξοφληθεί ο φόρος ή ότι το έχει δηλώσει και υπολείπεται ποσό για την εξόφληση του φόρου που αναλογεί.

Σε περίπτωση που οφείλεται φόρος, θα αναγράφεται το ποσό που πρέπει να καταβληθεί. Το οφειλόμενο ποσό θα καταβάλλεται στη Δ.Ο.Υ. μεταβίβασης του ακινήτου, η οποία θα χορηγεί και το οικείο πιστοποιητικό.

3. Αν η μεταβίβαση γίνεται από φυσικό πρόσωπο, το οποίο δεν έχει υποχρέωση να υποβάλει δήλωση Φ.Μ.Α.Π., τότε, αντί του πιστοποιητικού της προηγούμενης παραγράφου, υποβάλλεται υπεύθυνη δήλωση, στην οποία θα βεβαιώνεται ότι το φυσικό πρόσωπο αυτό δεν έχει υποχρέωση να υποβάλει δήλωση Φ.Μ.Α.Π.

Η δήλωση αυτή, επέχει θέση δήλωσης φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας, υποβάλλεται στο συμβολαιογράφο, ο οποίος θα τη διαβιβάσει, μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του μήνα που πραγματοποιήθηκε η σύνταξη του σχετικού συμβολαιογραφικού εγγράφου, στη Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του υπόχρεου φυσικού προσώπου και θα τηρεί στο αρχείο του ως δικαιολογητικό την επιβεβαίωση αποστολής της τηλεομοιοτυπίας συνημμένη στην υπεύθυνη δήλωση.

Ο τύπος και το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα (2), το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας.

4. Για την κατάρτιση οριστικού συμβολαίου με αυτοσύμβαση, σε εκτέλεση προσυμφώνου που έχει συνταχθεί πριν από την ημερομηνία δημοσίευσης του νόμου (18-2-1997) και δεν περιείχε εξουσιοδότηση στον αγοραστή να υποβάλει δήλωση Φ.Μ.Α.Π., αρκεί η προσκόμιση στο συμβολαιογράφο κυρωμένου αντιγράφου του προσυμφώνου.

5. Αυτός που αποδέχεται αγοραπωλησία ακινήτου μετά από τελεσίδικη δικαστική απόφαση, με την οποία καταδικάστηκε κάποιος σε δήλωση βουλήσεως, πρέπει, πριν από την αποδοχή, να υποβάλει κυρωμένο αντίγραφο της απόφασης αυτής στον προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ για τη φορολογία της ακίνητης περιουσίας αυτού που καταδικάστηκε και αν δεν τον γνωρίζει στον προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. της κατοικίας του η οποία αναγράφεται στην αγωγή του.

Η δικαστική απόφαση αυτή υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα από τα οποία το ένα επιστρέφεται θεωρημένο στο μεταβιβάζοντα για να επισυναφθεί στο οικείο συμβόλαιο.

6. Τα πιο πάνω εφαρμόζονται ανάλογα και στην περίπτωση που καταρτίζεται περίληψη έκθεσης πλειστηριασμού, οπότε ο υπερθεματιστής υποβάλλει κυρωμένο αντίγραφο της κατακυρωτικής έκθεσης.

7. Σε περίπτωση που κάποιος αποκτήσει ακίνητο μετά την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας και μεταβιβάσει αυτό μέσα στον ίδιο χρόνο, τότε, αντί του πιστοποιητικού της παραγράφου 1 του άρθρου 32 του ν. 2459/1997, θα προσκομίσει στον συμβολαιογράφο υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, στην οποία θα αναγράφει ότι το ακίνητο το απέκτησε μετά την 1^η Ιανουαρίου του έτους μεταβίβασής του και συνεπώς δεν είχε υποχρέωση να το συμπεριλάβει στη δήλωση φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας του έτους αυτού.

Οι ανωτέρω υπεύθυνες δηλώσεις θα διαβιβάζονται από το συμβολαιογράφο, μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του μήνα που πραγματοποιήθηκε η σύνταξη του σχετικού συμβολαιογραφικού εγγράφου, στη Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του υπόχρεου φυσικού προσώπου και θα τηρεί στο αρχείο του ως δικαιολογητικό την επιβεβαίωση αποστολής της τηλεομοιοτυπίας συνημμένη στην υπεύθυνη δήλωση.

8. Δικαίωμα υποβολής της αίτησης και λήψης του πιστοποιητικού της παρ. 1 ή της υπεύθυνης δήλωσης της παρ. 2 του άρθρου 32, έχουν όλοι οι υπόχρεοι εκ του νόμου σε δήλωση Φ.Μ.Α.Π. και οι νόμιμοι εκπρόσωποι των εταιρειών, καθώς και οι κύριοι ή όσοι έχουν εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα και δεν έχουν υποχρέωση υποβολής δήλωσης Φ.Μ.Α.Π. ή κάθε άλλο φυσικό πρόσωπο που εξουσιοδοτήθηκε γι' αυτό με ειδικό πληρεξούσιο και ειδικότερα στην περίπτωση που δικαιούχος για την υποβολή της αίτησης – υπεύθυνης δήλωσης και τη λήψη των ανωτέρω δικαιολογητικών είναι:

α. Ανήλικο τέκνο, ο πατέρας και η μητέρα αυτού εφόσον ασκούν από κοινού τη γονική μέριμνα ή μόνο ο γονέας που ασκεί τη γονική μέριμνα.

β. Σε περίπτωση θανάτου του υπόχρεου, οι κληρονόμοι αυτού.

γ. Σε περίπτωση ανέγερσης οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής:

(1) Ο εργολάβος για το εργολαβικό αντάλλαγμα αν χρησιμοποιήσει καθ' οιονδήποτε τρόπο τα ακίνητα αυτά, πριν από τη παρέλευση της επταετίας από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας (π.χ. εκμισθώσει, μεταβιβάσει με προσύμφωνο εφόσον δεν εμπίπτει στην κατωτέρω υποπερίπτωση 3, ιδιοχρησιμοποιήσει ως αποθηκευτικό χώρο ή κατοικία ή επαγγελματική στέγη κ.λπ.).

(2) Ο εργολάβος για το εργολαβικό αντάλλαγμα μετά από την παρέλευση επταετίας από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας (εφόσον αυτά δεν έχουν χρησιμοποιηθεί ή δεν έχει ολοκληρωθεί η ανέγερση).

Σ.Α.Τ.Ε.

(3) Ο εκ προσυμφώνου αγοραστής από την ημερομηνία παράδοσης, εφόσον αυτή έχει οριστεί στο προσύμφωνο ή εφόσον η παράδοση έγινε σε συγκεκριμένη ημερομηνία με άλλο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

(4) Σε κάθε άλλη περίπτωση, ο οικοπεδούχος.

9. Όλα όσα αναφέρονται ανωτέρω εφαρμόζονται ανάλογα και στις περιπτώσεις που το μεταβιβαστικό συμβόλαιο συντάσσεται στην αλλοδαπή ενώπιον της Ελληνικής Προξενικής Αρχής.

10. Από την έκδοση της παρούσας παύει να ισχύει η 1027054/129/Β0013/ΠΟΛ. 1066/24-2-1998 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και κάθε άλλη αντίθετη διάταξη προγενέστερης απόφασης του Υπουργού Οικονομικών.

11. Η παρούσα απόφαση να δημοσιευθεί στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ: Δύο (2) έντυπα.

Σ.Α.Τ.Ε.

**Ακριβές Αντίγραφο
Η Προϊσταμένη της Γραμματείας**

**Ο Υφυπουργός Οικονομικών
Απόστολος Φωτιάδης**





ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Σ.Α.Τ.Ε.

Αρ. Πρωτ.: _____

ΑΙΤΗΣΗ ΧΟΡΗΓΗΣΗΣ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟΥ
ΑΡΘΡΟΥ 32 ν. 2459/1997

Στοιχεία μεταβιβάζοντος
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ: _____

ΠΡΟΣ ΤΗ Δ.Ο.Υ. _____
Τμήμα Εισοδήματος & Ακίνητης Περιουσίας

Α.Φ.Μ.: _____ Α.Δ.Τ.: _____

Παρακαλώ να μου χορηγήσετε πιστοποιητικό του άρθρου 32 του ν. 2459/1997, προκειμένου να το χρησιμοποιήσω στη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου, για _____

Δ.Ο.Υ. Φορ. Εισ/τος: _____

Δ/ση: _____

(περιγραφικά στοιχεία ακινήτου)

Στοιχεία Νόμιμος Εκπρόσωπος:
Πληρεξούσιος:
Ασκούντες γονική μέριμνα:

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ: _____

Α.Φ.Μ.: _____ Α.Δ.Τ.: _____

Δ/ση: _____

Ημερομηνία: _____ Ο/Η αιτ _____

ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ: _____

Α.Φ.Μ.: _____ Α.Δ.Τ.: _____

Δ/ση: _____

Στοιχεία εγγράφου νόμιμης αντιπροσώπευσης:

ΣΥΜΠΛΗΡΩΝΕΤΑΙ ΑΠΟ ΤΗΝ ΑΡΜΟΔΙΑ Δ.Ο.Υ. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ

Έχει δηλωθεί το ακίνητο: Ναι Όχι ¹

Έχει εξοφληθεί ο φόρος Ναι Όχι οφείλονταιευρώ Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. _____

ΣΥΜΠΛΗΡΩΝΕΤΑΙ ΑΠΟ ΤΗ Δ.Ο.Υ. ΠΟΥ ΠΑΡΑΛΑΜΒΑΝΕΙ ΤΗ ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Κατεβλήθη ποσό αριθμ. Παραστ..... Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. _____

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ
αρ. 32 ν. 2459/1997

Ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. _____ πιστοποιεί ότι το πιο πάνω αναφερόμενο ακίνητο συμπεριλήφθη στη δήλωση φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας τ.....
με Α.Φ.Μ. _____ έτους _____ και εξοφλήθη ο φόρος βάσει δήλωσης που αναλογεί επιμεριστικά στην ξζία του.

¹ Το Δημόσιο επιφυλάσσεται για τον τυχόν μετ' έλεγχο φόρο.
² Το πιστοποιητικό αυτό χορηγείται για μεταβίβαση του πιο πάνω ακινήτου.

Σ.Α.Τ.Ε.

Ημερομηνία

Ο Προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. _____

Σε περίπτωση που δεν έχει δηλωθεί το ακίνητο ή δεν έχει υποβληθεί δήλωση από τον υπόχρεο, το πιστοποιητικό χορηγείται μόνο από το προϊστάμενο της αρμόδιας για τη φορολογία μεγάλης ακίνητης περιουσίας Δ.Ο.Υ.

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 2

(ΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ ΜΟΝΟ ΑΠΟ ΦΥΣΙΚΑ ΠΡΟΣΩΠΑ)



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ
ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ
Δ.Ο.Υ.

Σ.Α.Τ.Ε.

ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 32 Ν. 2459/1997

Στοιχεία μεταβιβάζοντος:

ΟΝΟΜΑ: _____ ΕΠΩΝΥΜΟ: _____ ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ: _____
Α.Φ.Μ.: _____ Δ.Ο.Υ. Φορ. Εισ/τος: _____ ΤΗΛΕΦΩΝΟ: _____
Α.Δ.Τ. .: _____ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: _____

Στοιχεία πληρεξουσίου

(συμπληρώνονται μόνο στην περίπτωση που υποβάλλεται από πληρεξούσιο του μεταβιβάζοντος)

ΟΝΟΜΑ: _____ ΕΠΩΝΥΜΟ: _____ ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ: _____
Α.Φ.Μ.: _____ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: _____
Α.Δ.Τ. .: _____ ΑΡ. ΠΛΗΡΕΞΟΥΣΙΟΥ/ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ _____

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:

ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ		ΟΡΟΦΟΣ	
ΝΟΜΟΣ - ΔΗΜΟΣ					
ΟΔΟΣ - ΑΡΙΘΜΟΣ ή ΘΕΣΗ					
ΠΟΣΟΣΤΟ	ΠΛΗΡΟΥΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	ΨΙΛΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑΣ ή ΔΟΥΛΕΙΑΣ		
ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ:					
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ:					

Δηλώνω υπεύθυνα, ότι δεν υποχρεούμαι σε υποβολή δήλωσης φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας, επειδή το σύνολο της αξίας της ακίνητης περιουσίας μου δεν υπερβαίνει το όριο που προβλέπεται στην περίπτωση α' της παραγράφου 5 του άρθρου 26 του ν. 2459/1997.

Η παρούσα θα χρησιμοποιηθεί για τη μεταβίβαση του εν λόγω ακινήτου ή για τη σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος επ' αυτού.

Εστάλη στη Δ.Ο.Υ.
Ημερομηνία
Ο συμβολαιογράφος

Σ.Α.Τ.Ε.

Ημερομηνία
Ο/Η Δηλ _____

1. Σε περίπτωση υποβολής ανακριβούς δήλωσης επιβάλλεται το αυτοτελές πρόστιμο (1.000 € - 3.000 €) της παραγράφου 5 του άρθρου 26 του ν. 3220/2003.
2. Το Δημόσιο διατηρεί το δικαίωμα επιβολής φόρου μετά από έλεγχο.