

Μπλόκο της ΑΑΔΕ στις μεταβιβάσεις ακινήτων χωρίς πληρωμή ΕΝΦΙΑ

Εξονυχιστικοί έλεγχοι σε συμβολαιογράφους, υποθηκοφύλακες και κτηματολογικά γραφεία

Στο «μικροσκόπιο» της ΑΑΔΕ μπαίνουν και πάλι συμβολαιογράφοι και υποθηκοφύλακες για το εάν κατά τις αγοραπωλησίες ακινήτων και μεταβιβάσεις με οποιαδήποτε αιτία έχουν υποβληθεί τα πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ και έχει καταβληθεί ο φόρος που αναλογεί.

Του Γιώργου Κούρου
gioukris@naftemporiki.gr

ΜΕ ΑΠΟΦΑΣΗ του διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, Γιώργου Πτωδά, οι Τμήματα ή Γραφεία Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους φορολογουμένους των ΔΟΥ ή τα Τμήματα Φορολογίας Κατοχής Ακινήτων των Κέντρων Φορολογίας Κεφαλαίου (ΚΕΦΟΚ), καλούνται και φέτος να διενεργήσουν εσωτερικούς ελέγχους για τη διαπίστωση των ανωτέρω από συμβολαιογράφους ή και από υποθηκοφύλακες ή προϊσταμένους των κτηματολογικών γραφείων για το έτος 2024. Επισημαίνεται, μάλιστα, ότι οι προκείμενοι έλεγχοι υποβάλλονται ανά υπηρεσία, κατόπιν εφαρμογής των κριτηρίων ανάλυσης κινδύνου βάσει δεδομένων που είναι διαθέσιμα ηλεκτρονικά, καθώς και στοιχεία από εσωτερικές και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης που είναι διαθέσιμα στην ΑΑΔΕ.

Η ισχύουσα νομοθεσία θα πρέπει να υπογραμμιστεί ότι με βάση την ισχύουσα νομοθεσία απαγορεύεται κάθε υποσχετική ή εκπαινετική δικαιοπραξία με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία, δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσπηλώσεως ή υποθήκης σε αυτό, εάν δεν μηνονευείται και δεν

επισυνάπτεται από τον συμβολαιογράφο, στο συμβόλαιο που συνάσσεται, πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης (πιστοποιητικό Ένιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων - ΕΝΦΙΑ) ως εξής: α) Σε περίπτωση εκπαινετικής δικαιοπραξίας για τη μεταβίβαση ακινήτου ή σύστασης εμπράγματου δικαιώματος επί αυτού από επαχθή αιτία, με το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ βεβαιώνεται μόνο ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δέσωση ΕΝΦΙΑ τα πέντε προηγούμενα της μεταβίβασης έτη. Εάν το πιστοποιητικό εκδίδεται μετά την πράξη προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του τρέχοντος έτους, σε αυτό βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δέσωση ΕΝΦΙΑ για έξι έτη, συμπεριλαμβανομένου και του έτους μεταβίβασης. β) Στις υπόλοιπες δικαιοπραξίες, με το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δέσωση ΕΝΦΙΑ, καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει ή νόμιμα απαλλάγεται από τις ληξιπρόθεσμες οφειλές του ΕΝΦΙΑ για το συγκεκριμένο ακίνητο, περιλαμβανομένων των ληξιπρόθεσμων δόσεων ΕΝΦΙΑ του τρέχοντος έτους και των χρόνων έκδοσης του πιστοποιητικού και έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, έχει ρυθμίσει ή έχει γήμια απαλλάγεται από τον ΕΝΦΙΑ για τα υπόλοιπα ακίνητα για τα οποία είναι υπόχρεος για τα πέντε προηγούμενα ως μεταβίβασης έτη και, αν εκδίδεται πιστοποιητικό μετά την πράξη προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του τρέχοντος έτους, για τα έξι τελευταία έτη, ήτοι, συμπεριλαμβανομένου και του έτους μεταβίβασης. Τα ανωτέρω, μάλιστα, ισχύουν και για οι σύνταξη περιλήψεων και κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού. Στην περίπτωση αυτή, το πιστοποιητικό προσκομίζεται



Σε περίπτωση που από τη χρήση ανακριβούς πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ δεν προκύπτει απώλεια φόρου, η ΑΑΔΕ δεν επιβ

Καταβολή επιδόματος θέρμανσης

ΣΤΗΝ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ποσών του επιδόματος θέρμανσης προχωρά η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) σήμερα, μετά την ολοκλήρωση της επεξεργασίας και επαλήθευσης του τελικού αρχείου δικαιούχων που εστάλη από τον Δικαιολογητικό Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΔΕΔΔΗΕ) στις 28/7. Συγκεκριμένα, η πληρωμή θα πραγματοποιηθεί με τη συνδρομή της ΔΙΑΣ Α.Ε., μέσω κατάθεσης στους λογαριασμούς IBAN που έχουν δηλωθεί από τους δικαιούχους στο μητρώο της ΑΑΔΕ. Για περισσότερες πληροφορίες, οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να επικοινωνούν με το Κέντρο Εξυπηρέτησης Φορολογουμένων (ΚΕΦ) της ΑΑΔΕ, στον τηλεφωνικό αριθμό (+30) 213 162 1000, τις εργάσιμες ημέρες και ώρες (07:30-17:00). [Δείτε περισσότερα](#)

■ Εάν δεν επισυνάπτεται πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ, το πρόστιμο ορίζεται σε ένα τοις χίλις επί της αξίας του ακινήτου.

μόνο από τον επισυνάπτοντα τον εκούσιο πλειστηριασμό. Το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ που αφορά ακίνητο μισθού, ακίνητο ως ομοίο ανήκει σε υπό εκκαθάριση νομικό πρόσωπο ή κληρονομία ακίνητο για το οποίο έχει οριστεί εκτελεστική διαθήκη ή εκκαθαριστής κληρονομιάς, χορηγείται αντίστοιχα στον κατά τον χρόνο χορήγησης αυτού σύνταξη υπεύθυνης, στον εκκαθαριστή του νομικού προσώπου, στον εκκαθαριστή διαθήκης ή στον εκκαθαριστή κληρονομιάς. Κατά

τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης αποδοχής κληρονομιάς μηνιμονευείται και επισυνάπτεται από τον συμβολαιογράφο το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ. Για τα έτη, κατά τα οποία υποχρεώνεται ο κληρονομούμενος, το πιστοποιητικό χορηγείται εφόσον έχει καταβληθεί ο φόρος που αναλογεί στο ποσοστό και στο δικαίωμα επί του ακινήτου που κληρονομείται ή εφόσον ο κληρονομούμενος έχει νόμιμα απαλλάγεται από τον φόρο γι' αυτό. Δεν απαιτείται η μηνιμονευση, επισυνάπτη ή προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ στη μονομερή εξέδωξη υποθήκης ή στην άρση κατάσχεσης ή στην παρκαλώση υποθήκης ή μισθώσεως για εξασφάλιση δικαιωμάτων των Ελληνικού Δημοσίου. Σε κάθε περίπτωση, θεωρείται έγκυρη η μηνιμονευση, επισυνάπ

ψη ή προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ, στο οποίο το κτίσμα αποτυπώνεται με απόκλιση της επιφάνειάς του μέχρι πέντε τετραγωνικά μέτρα και το γήπεδο ή το σκόπεδο αποτυπώνονται με απόκλιση μέχρι 2% της επιφάνειάς τους ή παραλείπονται ή αναγράφονται εσφαλμένα στοιχεία που δεν επηρεάζουν τη φορολογική ταυτότητα του ακινήτου και δεν συνεπάγονται την επιβολή μειωμένου φόρου.

Από την άλλη πλευρά, οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσπηλώσεως ή υποθήκης σε αυτό, εάν δεν μηνιμονευείται και δεν επισυνάπτεται το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ.

Τα πρόστιμα

Επισημαίνεται ότι οι συμβολαιογράφοι, οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που παραβαίνουν τις εν λόγω υποχρεώσεις υποκείμενοι σε πρόστιμο ανά συμβολαιογραφική πράξη, ανεξάρτητα από τον αριθμό των συμβαλλομένων, των ακινήτων ή των δικαιωμάτων επί αυτών, το οποίο

1.000
ευρώ το
ανώτερο
πρόστιμο σε
συμβολαιογράφους,
υποθηκοφύλακες και
προϊστάμενους κτηματολογικών
γραφείων
για ανακριβή
πιστοποιητικά
ΕΝΦΙΑ.

2% επί της διαφοράς της αξίας του ακινήτου το πρόστιμο για τη σύνταξη ανακριβούς πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ



ΕΥΡΩΚΡΙΣΙ

ήλlei πρόστιμο.

ορίζεται σε 2% επί της διαφοράς της αξίας των ακινήτων ή δικαιωμάτων, για τα οποία επισυνάπτεται ανακριβές πιστοποιητικό, το οποίο πρόστιμο δεν μπορεί να είναι κατώτερο από 100 και ανώτερο από 1.000 ευρώ.

Σε περίπτωση που από υπεύθυνη ανακριβούς πιστοποιητικού δεν προκύπτει απώλεια φόρου, δεν επιβάλλεται πρόστιμο. Ανακριβές είναι το πιστοποιητικό στο οποίο δεν ανακονίζεται ορθά η φορολογική κατάσταση του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου. Ως φορολογική ταυτότητα του ακινήτου νοείται το σύνολο των πληροφοριών που περιλαμβάνονται στη δήλωση οφειλών ακινήτων (Ε9) και επιδρούν στον ορθό υπολογισμό του φόρου.

Εάν δεν επισυνάπτεται πιστοποιητικό, το πρόστιμο ορίζεται σε ένα τοις χιλίοις επί της αξίας των ακινήτων ή δικαιωμάτων για τα οποία δεν επισυνάπτεται πιστοποιητικό ανά σημείο γεωγραφική πράξη και δεν μπορεί να είναι κατώτερο από 100 και ανώτερο από 1.000 ευρώ. Εφόσον διαπιστωθεί από μεταγενέστερο έλεγχο, που διενεργείται εντός δεκαετίας από τον προηγούμενο έλεγχο, ότι συμβολαιογράφος, φύλακας μεταγραφών ή προϊστάμενος κατασταλτικού γραφείου μισείβη στην ίδια παράβαση για το ίδιο ακίνητο, το αναλογούν πρόστιμο διπλασιάζεται.

(ΣΔ: 262/947)