



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
**ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ**

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα
Τηλέφωνο : 210-3307450,60,70,80,90
FAX : 210-3848335
E-mail : notaries@notariat.gr

Αθήνα, 11 Ιανουαρίου 2022

Αριθμ. πρωτ. 9

Προς

Τον Διοικητή ΑΑΔΕ
κ. Γεώργιο Πιτσιλή

Θ Ε Μ Α: «Αλλαγές στη Φορολογική Ενημερότητα»

Αξιότιμε κ. Διοικητά,

Σε συνέχεια της από 29.12.2021 πρόσκλησής σας προκειμένου να εκφράσουμε τις απόψεις και παρατηρήσεις μας αναφορικά με τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία έκδοσης του Πιστοποιητικού Φορολογικής Ενημερότητας, η Συντονιστική Επιτροπή των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος, μετά από σχετικά σχόλια που συλλέχθηκαν από τα μέλη μας, έχει τις ακόλουθες παρατηρήσεις.

Η Φορολογική Ενημερότητα συνιστά την εικόνα της ανταπόκρισης του φορολογούμενου ως προς τις φορολογικές του υποχρεώσεις. Συνεπώς, στο Πιστοποιητικό Φορολογικής Ενημερότητας καταγράφεται το σύνολο των τυχόν υποχρεώσεων του φορολογούμενου έναντι της φορολογικής διοίκησης από κάθε πηγή.

Συνεπώς, αποτελεί αδόκιμο έως παράδοξο για την ίδια πληροφορία που αναγράφεται στο Πιστοποιητικό Φορολογικής Ενημερότητας να απαιτείται η χορήγηση και άλλων Πιστοποιητικών παράλληλα με αυτό της Φορολογικής Ενημερότητας. Αναφερόμαστε ειδικά για τα Πιστοποιητικά ότι δεν οφείλεται φόρος δωρεάς, γονικής παροχής και κληρονομίας. Προτείνουμε την κατάργηση των ανωτέρω Πιστοποιητικών καθώς η πληροφορία που ενσωματώνεται σε αυτά, αποτυπώνεται στο Πιστοποιητικό Φορολογικής

Ενημερότητας. Ιδιαίτερα δε στις περιπτώσεις που ο φορολογούμενος είναι φορολογικά ενήμερος, πώς μπορεί να θεμελιωθεί ότι θα πρέπει παρόλα αυτά να εκδώσει επιπλέον Πιστοποιητικά για να αποδείξει αυτό που ήδη έχει απεικονιστεί στη Φορολογική Ενημερότητα ήτοι ότι δεν οφείλει στο Ελληνικό Δημόσιο κανένα φόρο; Στη σύγχρονη ψηφιακή Ελλάδα που όλοι μας επιθυμούμε και επιδιώκουμε, που συνοπτικά περιγράφεται ως «Greece 2.0», που είναι ένας θεμελιώδης οικονομικός και κοινωνικός μετασχηματισμός, που επιδρά στην οικονομική δραστηριότητα, αλλά και στις τεχνολογίες, τις συμπεριφορές και τους θεσμούς, το Πιστοποιητικό Φορολογικής Ενημερότητας θα πρέπει να ενσωματώνει το σύνολο της εικόνας του φορολογούμενου ανά αιτία και να μην απαιτείται κανένα άλλο Πιστοποιητικό.

Έτερο ζήτημα αποτελεί η σύσταση οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών, στις οποίες **δεν** εμπεριέχεται και διανομή. Στη περίπτωση αυτή ζητείται η έκδοση Πιστοποιητικού Φορολογικής Ενημερότητας παρόλο που δεν επέρχεται με την ανωτέρω πράξη οιαδήποτε μεταβολή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Προτείνουμε στις συστάσεις οριζοντίων / καθέτων ιδιοκτησιών, στις οποίες **δεν** εμπεριέχεται και διανομή, ιδία στις περιπτώσεις που δεν υφίστανται κτίσματα ή επί των υφιστάμενων κτισμάτων παραμένουν συγκύριοι κατά τα αυτά ποσοστά, να μην απαιτείται η έκδοση Πιστοποιητικού Φορολογικής Ενημερότητας. Παρόμοια περίπτωση αποτελεί και η τροποποίηση σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών λόγω ενσωμάτωσης αυθαιρεσιών κατόπιν υπαγωγής στο Ν.4495/2017 κ.ο.κ. Και στην περίπτωση αυτή οι ήδη κύριοι παραμένουν κύριοι κατά τα αυτά ποσοστά των οριζοντίων ιδιοκτησιών όπως τροποποιήθηκαν.

Ένα ιδιαίτερο πρόβλημα αποτελεί η απαίτηση της προσκόμισης του Πιστοποιητικού Φορολογικής Ενημερότητας στις επαναλήψεις των συμβολαίων για λόγους που αφορούν στη μη προσάρτηση επί ποινή ακυρότητας κάποιου Πιστοποιητικού ή Βεβαίωσης (ενδεικτικά βεβαίωση περί με οφειλής ΤΑΠ ή απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος ή του πιστοποιητικού κτηματογραφούμενου ακινήτου) ή της μη προσκόμισης του

ορθού Πιστοποιητικού ή Βεβαίωσης (πιο συνήθης περίπτωση η Βεβαίωση του μηχανικού του άρθρου 83 Ν.4495/2017). Στις περιπτώσεις αυτές, η ακυρότητα δεν οφείλεται και δεν αφορά στη βούληση των συμβαλλομένων αλλά σε τυπική παράλειψη που σχετίζεται με τα προσαρτώμενα στη δικαιοπραξία έγγραφα. Σημειώνεται ότι στις ανωτέρω περιπτώσεις ο μεταβιβάζων έχει αποξενωθεί πλήρως από το πράγμα ενώ ο αποκτών φέρεται ως κύριος του πράγματος και είναι υπόχρεος έναντι του Ελληνικού Δημοσίου για τις φορολογικές υποχρεώσεις επί του πράγματος. Το ζήτημα της προσκόμισης του Πιστοποιητικού Φορολογικής Ενημερότητας στις επαναλήψεις των συμβολαίων για τους ανωτέρω λόγους καθίσταται εντονότερο όταν ο μεταβιβάζων έχει αποβιώσει και καλούνται οι νόμοι υπόχρεοι κληρονόμοι του, που δεν έχουν καμία σχέση με το ακίνητο, να εκδώσουν το Πιστοποιητικό Φορολογικής Ενημερότητας. Σε πολλές εκ των ανωτέρω περιπτώσεων, η εκ των υστέρων εκ νέου έκδοση Πιστοποιητικού Φορολογικής Ενημερότητας είναι αδύνατη, με αποτέλεσμα να μην μπορεί να αρθεί η ακυρότητα της συμβολαιογραφικής πράξης με την επανάληψή της. Προτείνουμε να μην απαιτείται η προσκόμιση του Πιστοποιητικού Φορολογικής Ενημερότητας στις επαναλήψεις των συμβολαίων για λόγους που αφορούν στη μη προσάρτηση επί ποινή ακυρότητας κάποιου Πιστοποιητικού ή Βεβαίωσης ή της μη προσκόμισης του ορθού Πιστοποιητικού ή Βεβαίωσης, καθώς ο σκοπός του νόμου για την προσκόμιση του Πιστοποιητικού Φορολογικής Ενημερότητας έχει ήδη πληρωθεί με το αρχικό (έστω άκυρο) συμβόλαιο, την ακυρότητα του οποίου οι ενδιαφερόμενοι διά της επαναλήψεώς του αίρουν.

Η διαδικασία για την έκδοση φορολογικής ενημερότητας ειδικά όταν υπάρχουν οφειλές τόσο προς την οικονομική υπηρεσία όσο και προς τον e-ΕΦΚΑ, αποτελεί γρίφο για δυνατούς λύτες. Η κατάσταση γίνεται απελπιστική, όταν για τις παραπάνω οφειλές, δεν επαρκεί το τίμημα της συμβολαιογραφικής πράξης. Επιπλέον, η φορολογική διοίκηση αντιμετωπίζει με την ίδια διαδικασία της έκδοσης τόσο τον οφειλέτη λίγων δεκάδων/εκατοντάδων Ευρώ όσο και τον οφειλέτη των πολλών δεκάδων/εκατοντάδων χιλιάδων Ευρώ, με συνέπεια στο τέλος ο μικροφειλέτης και μόνον, να αντιμετωπίζει όλη τη

σκληρότητα του Δημοσίου. Απαιτείται αναμόρφωση των προϋποθέσεων και της διαδικασίας έκδοσης του Πιστοποιητικού Φορολογικής Ενημερότητας για τον οφειλέτη λίγων δεκάδων/εκατοντάδων Ευρώ.

Αξιότιμε κύριε Διοικητά,

Η πρόσκληση που μας αποστέilate για να διατυπώσουμε τις απόψεις μας αναφορικά με τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία έκδοσης του Πιστοποιητικού Φορολογικής Ενημερότητας, αποτελεί ένα θετικό βήμα εξωστρέφειας στη λειτουργία της ΑΑΔΕ και προσβλέπουμε στην περαιτέρω συνεργασία σε θέματα αρμοδιότητάς σας.

Με τιμή,

Ο Πρόεδρος



Γεώργιος Ρούσκας