|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  |  | **ΣΧΕΔΙΟ ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗΣ** |
| ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ  |  | Αθήνα, 8 Μαρτίου 2021 |
| **ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ** **ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ****ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ**-----------Ταχ.Δ/νση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, ΑθήναΤηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90FAX : 210-3848335E-mail : notaries@notariat.grΠληροφορίες : Θεόδωρος Χαλκίδης |  | Αριθμ. πρωτ. 75**ΠΡΟΣ****Όλους τους κ.κ. Προέδρους της ΣΕΣΣΕ****Όλα τα μέλη του ΔΣ του ΣΣΕΑΠΑΔ** |
|  |  |  |

**ΘΕΜΑ**: “**Σχέδιο ανακοίνωσης της ΣΕΣΣΕ με θέμα «ΑΜΟΙΒΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΩΝ ΤΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ» προς συζήτηση”**

Κυρίες και κύριοι Συνάδελφοι,

Σας κοινοποιώ σχέδιο ανακοίνωσης της ΣΕΣΣΕ με θέμα «ΑΜΟΙΒΗ ΔΙΑΧΕΙΡΙΣΤΙΚΩΝ ΕΝΕΡΓΕΙΩΝ ΤΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ» προς συζήτηση και λήψη απόφασης.

**Θέμα: «Αμοιβή διαχειριστικών ενεργειών των συμβολαιογράφων»**

Κυρίες και κύριοι Συνάδελφοι,

Τα δικαιώματα (αμοιβές) των Συμβολαιογράφων ρυθμίζονται ειδικώς στο άρ.40 Ν.2830/2000 (Κώδικας Συμβολαιογράφων) σε συνδυασμό με τις Κοινές Αποφάσεις των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Δικαιοσύνης και Οικονομικών, μετά γνώμη της Συντονιστικής Επιτροπής Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδας για τον καθορισμό δικαιωμάτων Συμβολαιογράφων που προβλέπονται στην παρ. 1 του ανωτέρω άρθρου και της κατ’ εξουσιοδότηση του εδ. γ΄ του αυτού ως άνω άρθρου, εκδόθηκαν οι κάτωθι Κοινές Υπουργικές Αποφάσεις των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Δικαιοσύνης και Οικονομικών.

Οι ανωτέρω αμοιβές καθορίζονται με τον συγκεκριμένο τρόπο λαμβάνοντας υπόψη τη θεσμική λειτουργία του συμβολαιογράφου που ο ίδιος ο νόμος επιβάλλει αλλά και την ανάγκη βιοπορισμού του ασκούντος καθήκοντα συμβολαιογράφου. Συνεπώς, η Πολιτεία με το ανωτέρω πλαίσιο αμοιβών επιχειρεί να ισορροπήσει ανάμεσα στη λειτουργία του συμβολαιογράφου ως αμίσθου δημοσίου λειτουργού και την παροχή αμοιβής – αποζημίωσης για την παροχή των εκ του νόμου προβλεπόμενων υπηρεσιών ικανής για την αξιοπρεπή διαβίωσή του κατ’ αντιστοιχία του θεσμικού του ρόλου.

Με την πάροδο των ετών ο συμβολαιογράφος προβαίνει σε ενέργειες διαχειριστικές, μη σχετιζόμενες με την σύνταξη του συμβολαίου, που πραγματοποιούνται είτε κατ’ εντολή και προς εξυπηρέτηση του συναλλασσόμενου (επί παραδείγματι η ηλεκτρονική άντληση πιστοποιητικών ΕΝΦΙΑ, ΤΑΠ, φορολογικής και ασφαλιστικής ενημερότητας, επίσκεψη στην αρμόδια ΔΟΥ και κατάθεση του ΦΜΑ στο Κεφάλαιο, λήψη ασφαλιστικής ενημερότητας από την αρμόδια Υπηρεσία του ΕΦΚΑ – πρώην ΙΚΑ του ακινήτου, κλπ) είτε κατ’ εντολή και πρόβλεψη του νόμου. Στην δεύτερη αυτή περίπτωση τελευταία παραδείγματα αποτελούν τα οριζόμενα στην περ. γ) της παρ.1 του άρ.25 ν.4611/2020 όπως τροποποιήθηκε και ισχύει με το άρ.41 ν.4756/2020 (Α΄235) που αφορά στο αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας για μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπράγματου δικαιώματος, όπου ορίζεται ότι «στις περιπτώσεις που το τίμημα από τη μεταβίβαση ακινήτου δεν υπολείπεται της αντικειμενικής αξίας αυτού και δεν επαρκεί για την ολοσχερή εξόφληση του αναγραφόμενου ποσού στις Βεβαιώσεις Οφειλής προς τη ΔΟΥ και τους φορείς κοινωνικής ασφάλισης, από αυτό ικανοποιούνται συμμέτρως οι απαιτήσεις της Φορολογικής Διοίκησης με τις απαιτήσεις του e-ΕΦΚΑ, μετά την ολοσχερή εξόφληση των φόρων κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής και ΕΝ.Φ.Ι.Α. και τη χορήγηση των πιστοποιητικών του άρθρου 105 του Κώδικα διατάξεων φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και κερδών από τυχερά παίγνια, ο οποίος κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του ν. 2961/2001 (Α΄ 266) και του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 (Α΄ 170)». Όπως επίσης, οι ρυθμίσεις του άρθρου 8 της υπ’ αριθ. Α.1008/18.01.2021 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ με τίτλο «Πιστοποιητικό του άρθρου 54 Α΄ του ν. 4174/2013 (πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.)» (Β΄229). Τέλος, με την τελευταία υπ’ αριθ. Αριθμ. Α. 1031/2021 απόφαση του κ. Διοικητή ΑΑΔΕ με θέμα *“Ηλεκτρονική δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων - «Δήλωση Φ.Μ.Α.»”*, ο συμβολαιογράφος αναλαμβάνει εκ του νόμου το σύνολο των ενεργειών για την ηλεκτρονική καταχώρηση της δήλωσης ΦΜΑ και της απαλλαγής πρώτης κατοικίας, τόσο για τον αγοραστή όσο και για τον πωλητή.

Με άλλα λόγια ο συμβολαιογράφος μετατρέπεται είτε κατ’ εντολή του συναλλασσόμενου είτε κατ’ εντολή του νόμου σε διεκπεραιωτή των υποθέσεών τους, οι οποίες προκειμένου να διεκπεραιωθούν από τον Συμβολαιογράφο προσηκόντως και επιτυχώς συνεπάγονται κόστος για αυτόν που μόνον μέσω της καταβολής συγκεκριμένου ποσού ανά ώρα απασχόλησης δύναται να καλυφθεί, καθώς δεν προβλέπεται από το νόμο για αυτές νόμιμη αμοιβή πάγια ή αναλογική.

Συνεπώς, προκειμένου να αποζημιωθεί ο Συμβολαιογράφος για τις ανωτέρω κατ’ εντολή του νόμου και προς εξυπηρέτηση του συναλλασσόμενου διαχειριστικές εργασίες καθίσταται αναγκαία η αναλογική εφαρμογή του εδ. α΄ της περ. ζ) του άρ.4 της ΚΥΑ 100692/2009 (Β΄ 1487) για τον καθορισμό των δικαιωμάτων των Συμβολαιογράφων, ήτοι ο Συμβολαιογράφος δικαιούται, σύμφωνα με τα μέχρι σήμερα ισχύοντα, την είσπραξη ορισμένου ποσού ανά ώρα απασχόλησης ως αποζημίωση για την διεκπεραίωση των ανωτέρω εργασιών.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Ρούσκας