

**«Αλλαγές σύμφωνα με το Ν.5036/2023 του ν. 4987/2022 ως προς το αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας – ΕΝΦΙΑ και του ν.4611/2019 ως προς την σύμμετρη ικανοποίηση οφειλών προς φορολογική διοίκηση & e-ΕΦΚΑ**

ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗ ΡΥΘΜΙΣΗ	Ν.5036/2023	ΣΧΟΛΙΑ
<b>άρ.12 Ν.4987/2022 : Αποδεικτικό ενημερότητας και βεβαίωση οφειλής</b>		
<p>Άρθρο 12 παρ.4 Ν4987/2022</p> <p>4. Κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στις παρ. 2 και 3, σε περίπτωση που ο φορολογούμενος έχει ενταχθεί σε πρόγραμμα ρύθμισης οφειλών ή έχει οφειλές μη ληξιπρόθεσμες ή σε αναστολή, δύναται να εκδοθεί αποδεικτικό ενημερότητας περιορισμένης ισχύος, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τον έναν (1) μήνα.</p> <p>Η Φορολογική Διοίκηση και μετά τη συμμόρφωση του οφειλέτη σε πρόγραμμα ρύθμισης ορίζει υποχρεωτικά όρο παρακράτησης στις περιπτώσεις που το αποδεικτικό ενημερότητας εκδίδεται για είσπραξη χρημάτων ή μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού από επαχθή αιτία.</p> <p>Το παρακρατούμενο ποσό λαμβάνεται υπόψη για την κάλυψη δόσης ή δόσεων, σύμφωνα με το πρόγραμμα ρύθμισης οφειλών.</p>	<p><b>Άρθρο 12 παρ.4 Ν.4987/2022 *ΝΕΟ*</b></p> <p>4. Κατά παρέκκλιση των οριζόμενων στις παρ. 2 και 3, σε περίπτωση που ο φορολογούμενος έχει ενταχθεί σε πρόγραμμα ρύθμισης οφειλών ή έχει οφειλές μη ληξιπρόθεσμες ή σε αναστολή, δύναται να εκδοθεί αποδεικτικό ενημερότητας περιορισμένης ισχύος, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τον έναν (1) μήνα.</p> <p>Η Φορολογική Διοίκηση και μετά τη συμμόρφωση του οφειλέτη σε πρόγραμμα ρύθμισης ορίζει υποχρεωτικά όρο παρακράτησης στις περιπτώσεις που το αποδεικτικό ενημερότητας εκδίδεται για είσπραξη χρημάτων ή μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού από επαχθή αιτία.</p> <p>Το παρακρατούμενο ποσό λαμβάνεται υπόψη για την κάλυψη δόσης ή δόσεων, σύμφωνα με το πρόγραμμα ρύθμισης οφειλών.</p> <p><b>Ειδικά για μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού από επαχθή αιτία, το αποδεικτικό ενημερότητας εκδίδεται με ποσό παρακράτησης ποσοστού εβδομήντα τοις εκατό (70%) επί του τιμήματος, εφόσον το τίμημα δεν υπολείπεται της αντικειμενικής αξίας, και έως το</b></p>	<p>Άρθρο 14 Ν.5036/2023: Εισάγονται ειδικότερες ρυθμίσεις για την έκδοση αποδεικτικού ενημερότητας και τον ορισμό ποσού παρακράτησης σχετικά με μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού από επαχθή αιτία.</p> <p>Στην παρ. 4 του άρθρου 12 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας προστίθενται τέταρτο, πέμπτο και έκτο εδάφιο.</p> <p>Προβλέπεται <b>συγκεκριμένο ποσοστό παρακράτησης</b> κατά τη χορήγηση αποδεικτικού ενημερότητας για μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού <b>από επαχθή αιτία</b> επί του τιμήματος:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- τόσο σε περίπτωση <b>ληξιπρόθεσμων οφειλών</b> που έχουν ενταχθεί <b>σε πρόγραμμα ρύθμισης</b></li> <li>- όσο και στην περίπτωση που ο αιτών έχει <b>ληξιπρόθεσμες οφειλές</b> που τελούν υπό αναστολή.</li> </ul>

	<p>ύψος των ληξιπρόθεσμων ρυθμισμένων οφειλών στη Φορολογική Διοίκηση.</p> <p>Εάν υφίστανται ληξιπρόθεσμες οφειλές σε αναστολή άνω των πενήντα χιλιάδων (50.000) ευρώ, ορίζεται ποσοστό παρακράτησης πενήντα τοις εκατό (50%) επί του τιμήματος, εφόσον αυτό δεν υπολείπεται της αντικειμενικής αξίας, και έως το ύψος των συνολικών οφειλών σε αναστολή.</p> <p>Εάν το τίμημα υπολείπεται της αντικειμενικής αξίας και το ποσό της παρακράτησης, υπολογιζόμενο επί του τιμήματος, είναι μικρότερο των οφειλών, εκδίδεται αποδεικτικό ενημερότητας με υπολογισμό του ποσού της παρακράτησης επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου και υπό την προϋπόθεση ότι το ποσό της παρακράτησης που προκύπτει από τον υπολογισμό αυτό δεν υπερβαίνει το τίμημα.</p> <p>5. Οι πράξεις και συναλλαγές για τις οποίες προσκομίζεται αποδεικτικό ενημερότητας, οι προϋποθέσεις χορήγησής του, οι τυχόν εξαιρέσεις από την υποχρέωση προσκόμισής του, οι οφειλές που λαμβάνονται υπόψη για τη χορήγησή του, οι φορολογικές δηλώσεις που απαιτείται να έχουν υποβληθεί για την έκδοση του αποδεικτικού, ο τύπος του, το περιεχόμενο, η διάρκεια ισχύος, τα ποσοστά παρακράτησης όταν το αποδεικτικό ενημερότητας εκδίδεται για είσπραξη χρημάτων, ειδικότερα θέματα για την εφαρμογή των ποσοστών παρακράτησης της παρ. 4, τα τυχόν άλλα πρόσωπα τα οποία δύνανται να</p>	
--	---	--

	<p>ζητούν και να λαμβάνουν το αποδεικτικό, τα όργανα έκδοσής του και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια εφαρμογής ορίζονται με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του Διοικητή. Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. δύνανται να τροποποιούνται τα ποσοστά παρακράτησης της παρ. 4 και να ορίζονται ποσοστά παρακράτησης όταν υφίστανται μη ληξιπρόθεσμες οφειλές που βεβαιώνονται από φόρο κληρονομιών, γονικών παροχών και δωρεών και από φορολογικό και τελωνειακό έλεγχο και το αποδεικτικό ενημερότητας εκδίδεται για μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού από επαχθή αιτία.</p>	
<b>άρ.50 Ν.4987/2022 : Αλληλέγγυα ευθύνη</b>		
<p>Άρθρο 50 παρ.3 Ν.4987/2022</p> <p>3. Οι τελευταίοι κύριοι ή ψιλοί κύριοι ή επικαρπωτές ή επιφανειούχοι των ακινήτων ευθύνονται σε ολόκληρο μαζί με τους υπόχρεους για την πληρωμή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. που βαρύνει το δικαίωμα που απέκτησαν.</p>	<p><b>Άρθρο 50 παρ.3 εδ.α' Ν.4987/2022 *ΝΕΟ*</b></p> <p>3. Οι τελευταίοι κύριοι ή ψιλοί κύριοι ή επικαρπωτές ή επιφανειούχοι των ακινήτων ευθύνονται σε ολόκληρο μαζί με τους υπόχρεους για την πληρωμή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. που βαρύνει το δικαίωμα που απέκτησαν, <b>εκτός εάν αυτό αποκτήθηκε από επαχθή αιτία.</b></p>	<p>Άρθρο 15 Ν.5036/2023. Τροποποιείται το πρώτο εδάφιο της παρ.3 του άρθρου 50 Ν.4987/2022: Απαλλάσσονται οι τελευταίοι κύριοι ή ψιλοί κύριοι ή επικαρπωτές ή επιφανειούχοι ακινήτων από την αλληλέγγυα με τον αρχικό υπόχρεο ευθύνη για την πληρωμή του ΕΝΦΙΑ που βαρύνει το δικαίωμα που απέκτησαν από <b>επαχθή αιτία.</b></p>

**Άρ.54 Α Ν.4987/2022 : Υποχρεώσεις τρίτων για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων**

<p>Άρθρο 54 Α Ν.4987/2022</p> <p>1. Απαγορεύεται 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 τον συμβολαιογράφο, στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης, με το οποίο πιστοποιείται ότι το ίδιο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α., καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει ή νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το συγκεκριμένο ακίνητο και έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, έχει ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα υπόλοιπα ακίνητα, για τα οποία είναι υπόχρεος για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη (πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.).</p> <p>Τα παραπάνω ισχύουν και για τη σύνταξη περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού. Στην περίπτωση αυτή το πιστοποιητικό προσκομίζεται μόνον από τον επισπεύδοντα τον εκούσιο πλειστηριασμό.</p> <p>Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. που αφορά ακίνητο πτωχού, ακίνητο το οποίο ανήκει σε υπό εκκαθάριση νομικό πρόσωπο ή κληρονομιαίο ακίνητο για το οποίο</p>	<p><b>Άρθρο 54 Α Ν.4987/2022 *ΝΕΟ*</b></p> <p><b>ΠΡΟΣΟΧΗ ΙΣΧΥΕΙ ΑΠΟ 01.06.2023</b></p> <p>1. Απαγορεύεται 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 τον συμβολαιογράφο, στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης (Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.) ως εξής:</p> <p>(α) Σε περίπτωση <b>εκποιητικής δικαιοπραξίας</b> για τη μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού <b>από επαχθή αιτία</b>, με το Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. βεβαιώνεται μόνον ότι το συγκεκριμένο ακίνητο <b>περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. τα πέντε (5) προηγούμενα της μεταβίβασης έτη</b>. Εάν το πιστοποιητικό <b>εκδίδεται μετά την πράξη προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους</b>, σε αυτό βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. <b>για έξι (6) έτη, συμπεριλαμβανομένου και του έτους μεταβίβασης</b>.</p> <p>(β) Στις <b>υπόλοιπες δικαιοπραξίες</b> της παρούσας παραγράφου, με το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο <b>περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α., καθώς και</b></p>	<p>Άρθρο 16 Ν.5036/2023</p> <p>Εάν το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ. εκδίδεται <b>μετά την πράξη προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους</b>, στο εν λόγω πιστοποιητικό θα βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο <b>περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝΦΙΑ για έξι έτη</b> (και όχι πέντε έτη ως ίσχυε).</p> <p>Επιπλέον, ορίζεται ότι σε κάθε <b>εκποιητική δικαιοπραξία</b> για τη μεταβίβαση ακινήτων <b>με επαχθή αιτία</b> ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού, το πιστοποιητικό του άρθρου 54Α Κ.Φ.Δ., το οποίο μνημονεύεται και επισυνάπτεται υποχρεωτικά από τον συμβολαιογράφο που συντάσσει το σχετικό συμβόλαιο, <b>πιστοποιεί μόνο ότι τα συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται</b> στη δήλωση ΕΝΦΙΑ των πέντε προηγούμενων της μεταβίβασης ετών ή έξι, εάν έχει ήδη εκδοθεί ο ΕΝΦΙΑ του τρέχοντος έτους, και όχι ότι έχει καταβληθεί ο αναλογών φόρος για το συγκεκριμένο ακίνητο και ότι έχει ρυθμισθεί ο ΕΝΦΙΑ. των υπόλοιπων ακινήτων για τα έτη αυτά, όπως ίσχυε ως τώρα.</p> <p>Στις υπόλοιπες δικαιοπραξίες ισχύει ό,τι ίσχυε πριν, με την διαφορά ότι και στις περιπτώσεις αυτές η σχετική βεβαίωση επεκτείνεται στα έξι (6) χρόνια αν εκδίδεται πιστοποιητικό μετά την πράξη προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του τρέχοντος έτους.</p>
--	---	--

έχει οριστεί εκτελεστής διαθήκης ή εκκαθαριστής κληρονομιάς, χορηγείται, αντίστοιχα, στον, κατά τον χρόνο χορήγησης αυτού, σύνδικο της πτώχευσης, στον εκκαθαριστή του νομικού προσώπου, στον εκτελεστή διαθήκης ή στον εκκαθαριστή κληρονομιάς, εφόσον το ίδιο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. και εφόσον έχει καταβληθεί φόρος ή νόμιμα έχει απαλλαγεί από αυτόν για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη. Κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης αποδοχής κληρονομιάς μνημονεύεται και επισυνάπτεται από τον συμβολαιογράφο το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη.

Για τα έτη κατά τα οποία υπόχρεος ήταν 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 απαλλαγεί από τον φόρο γι' αυτό.

Δεν απαιτείται η μνημόνευση, επισύναψη ή προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. στη μονομερή εξάλειψη υποθήκης ή στην άρση κατάσχεσης ή στην παραχώρηση υποθήκης ή προσημείωσης για εξασφάλιση δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου.

Σε κάθε περίπτωση θεωρείται έγκυρη η μνημόνευση, επισύναψη ή προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., στο οποίο το κτίσμα αποτυπώνεται με απόκλιση της επιφάνειάς του μέχρι πέντε (5) τετραγωνικά μέτρα και το γήπεδο ή το οικόπεδο αποτυπώνονται με απόκλιση μέχρι δύο τοις εκατό (2%)

**ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλλει, ή νόμιμα απαλλαγεί από τις ληξιπρόθεσμες οφειλές του ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το συγκεκριμένο ακίνητο,** περιλαμβανομένων των ληξιπρόθεσμων δόσεων ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους κατά τον χρόνο έκδοσης του πιστοποιητικού και έχει καταβάλλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, έχει ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα υπόλοιπα ακίνητα, **για τα οποία είναι υπόχρεος για τα πέντε (5) προηγούμενα της μεταβίβασης έτη και, αν εκδίδεται πιστοποιητικό μετά την πράξη προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους, για τα έξι (6) τελευταία έτη, ήτοι, συμπεριλαμβανομένου και του έτους μεταβίβασης.**

Τα παραπάνω ισχύουν και για τη σύνταξη περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού. Στην περίπτωση αυτή το πιστοποιητικό προσκομίζεται μόνο από τον επισπεύδοντα τον εκούσιο πλειστηριασμό.

Το Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. που αφορά ακίνητο πτωχού, ακίνητο το οποίο ανήκει σε υπό εκκαθάριση νομικό πρόσωπο ή κληρονομαίο ακίνητο για το οποίο έχει οριστεί εκτελεστής διαθήκης ή εκκαθαριστής κληρονομιάς, χορηγείται, αντίστοιχα, στον, κατά τον χρόνο χορήγησης αυτού, σύνδικο της πτώχευσης, στον εκκαθαριστή του νομικού προσώπου, στον εκτελεστή διαθήκης ή στον εκκαθαριστή κληρονομιάς.

**Κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης αποδοχής κληρονομιάς μνημονεύεται και**

<p>της επιφάνειάς τους ή παραλείπονται ή αναγράφονται εσφαλμένα στοιχεία που δεν επηρεάζουν τη φορολογική ταυτότητα του ακινήτου και δεν συνεπάγονται την επιβολή μειωμένου φόρου.</p>	<p><b>επισυνάπτεται από τον συμβολαιογράφο το Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.. Για τα έτη, κατά τα οποία υπόχρεος ήταν ο κληρονομούμενος, το πιστοποιητικό χορηγείται, εφ' όσον έχει καταβληθεί ο φόρος που αναλογεί στο ποσοστό και στο δικαίωμα επί του ακινήτου που κληρονομείται ή εφ' όσον ο κληρονομούμενος έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον φόρο για αυτό.</b></p> <p>Δεν απαιτείται η μνημόνευση, επισύναψη ή προσκόμιση του Πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. στη μονομερή εξάλειψη υποθήκης ή στην άρση κατάσχεσης ή στην παραχώρηση υποθήκης ή προσημείωσης για εξασφάλιση δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου.</p> <p>Σε κάθε περίπτωση θεωρείται έγκυρη η μνημόνευση, επισύναψη ή προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., στο οποίο το κτίσμα αποτυπώνεται με απόκλιση της επιφάνειάς του μέχρι πέντε (5) τετραγωνικά μέτρα και το γήπεδο ή το οικόπεδο αποτυπώνονται με απόκλιση μέχρι δύο τοις εκατό (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.</p>	
<p><b>3.</b> Επιτρέπεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου και πριν την εξόφληση του οφειλόμενου φόρου της παρ. 1, με την προϋπόθεση ότι επί των οικείων πιστοποιητικών αναγράφεται το συνολικά οφειλόμενο ποσό φόρων και τόκων, για το συγκεκριμένο ακίνητο, το οποίο υποχρεούται να</p>	<p><b>3.</b> Επιτρέπεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου και πριν την εξόφληση του οφειλόμενου φόρου της παρ. 1, με την προϋπόθεση ότι επί των οικείων πιστοποιητικών αναγράφεται το συνολικά οφειλόμενο ποσό φόρων και τόκων, για το συγκεκριμένο ακίνητο, το οποίο υποχρεούται να</p>	<p>Από τον συνδυασμό των διατάξεων της ΝΕΑΣ παρ.1 και της παρ.3 του παρόντος άρθρου προκύπτει ότι η εφαρμογή του πρώτου εδαφίου της παρ.3 που αφορά την παρακράτηση και την απόδοση από τον συμβολαιογράφο δύναται να εφαρμοστεί μόνον στην περίπτωση των περιγραφόμενων στη παρ.1 (β) του</p>

<p>αποδώσει, επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου, ο συμβολαιογράφος μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριών (3) εργασίμων ημερών από τη σύνταξή του.</p> <p>Είναι δυνατή, μετά από αίτηση του υπόχρεου, η χορήγηση πιστοποιητικού για μεταβίβαση συγκεκριμένου ακινήτου με παρακράτηση και απόδοση του συνολικού τιμήματος της αγοραπωλησίας, που καλύπτει τουλάχιστον το οφειλόμενο ποσό φόρων και τόκων για το συγκεκριμένο ακίνητο έναντι του συνολικά οφειλόμενου ποσού φόρων και τόκων για όλα τα ακίνητα για τα οποία είναι υπόχρεος, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο πρώτο εδάφιο, χωρίς να απαιτείται να έχει προηγηθεί ρύθμιση των ληξιπρόθεσμων οφειλών από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.. Για την εφαρμογή της παρούσας το τίμημα δεν μπορεί να υπολείπεται του οφειλόμενου ποσού.</p> <p>Εφόσον με το ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταβιβάζεται με αντάλλαγμα το σύνολο της ακίνητης περιουσίας φυσικού ή νομικού προσώπου και το συνολικά οφειλόμενο ποσό φόρων και τόκων αποδίδεται, επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου, από τον συμβολαιογράφο μέσα στην προθεσμία των τριών (3) εργασίμων ημερών, χορηγείται ένα ενιαίο πιστοποιητικό της παρ. 1 για το σύνολο των ακινήτων, χωρίς να απαιτείται να έχει προηγηθεί ρύθμιση των ληξιπρόθεσμων οφειλών από ΕΝ.Φ.Ι.Α.. Η ανωτέρω διαδικασία εφαρμόζεται ανάλογα και στις συμβολαιογραφικές πράξεις εγγραφής υποθήκης για</p>	<p>αποδώσει, επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου, ο συμβολαιογράφος μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριών (3) εργασίμων ημερών από τη σύνταξή του.</p> <p><b>Ειδικά στις συμβολαιογραφικές πράξεις εγγραφής υποθήκης για διασφάλιση χορηγούμενου δανείου από πιστωτικό ίδρυμα το Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. χορηγείται με παρακράτηση και απόδοση του ποσού που καλύπτει τουλάχιστον το οφειλόμενο ποσό φόρων και τόκων για το συγκεκριμένο ακίνητο δίχως να απαιτείται να έχουν καταβληθεί οι ληξιπρόθεσμες δόσεις, να έχουν ρυθμιστεί ή να έχει προηγηθεί νόμιμη απαλλαγή από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα υπόλοιπα ακίνητα.</b> Για την εφαρμογή της παρούσας, το καταβληθησόμενο ποσό δεν μπορεί να υπολείπεται του οφειλόμενου ποσού.</p> <p>Ο συμβολαιογράφος υποχρεούται, επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου, να αποδώσει τον αναλογούντα φόρο μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριών (3) εργασίμων ημερών από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου και πάντως μέσα σε τρεις (3) ημέρες από την εκταμίευση του δανείου. 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 καταχώριση, αν δεν προσκομισθεί κυρωμένο αντίγραφο του αποδεικτικού εξόφλησης του οφειλόμενου ποσού.</p>	<p>παρόντος άρθρου δικαιοπραξιών ήτοι στις λοιπές δικαιοπραξίες <b>πλην των εκπονητικών από επαχθή αιτία</b> καθώς στο Πιστοποιητικό για τις τελευταίες δεν αναγράφεται οφειλόμενο ποσό φόρου αλλά κατά τη διατύπωση της παρ.1 (α) του παρόντος άρθρου «βεβαιώνεται μόνο ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α.».</p> <p>Προβλέπεται ειδική διάταξη για τις συμβολαιογραφικές πράξεις εγγραφής υποθήκης για διασφάλιση χορηγούμενου δανείου από πιστωτικό ίδρυμα.</p>
---	---	--

<p>διασφάλιση χορηγούμενου δανείου από πιστωτικό ίδρυμα.</p> <p>Ο συμβολαιογράφος υποχρεούται, επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου, να αποδώσει τον αναλογούντα φόρο μέσα σε αποκλειστική προθεσμία τριών (3) εργασίμων ημερών από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου και πάντως μέσα σε τρεις (3) ημέρες από την εκταμίευση του δανείου. Κατά τη μεταγραφή ή την καταχώριση του συμβολαιογραφικού εγγράφου στα κτηματολογικά γραφεία οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώριση, αν δεν προσκομισθεί κυρωμένο αντίγραφο του αποδεικτικού εξόφλησης του οφειλόμενου ποσού.</p>		
<p>4. Είναι απαράδεκτη η συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου εμπράγματος αγωγής επί ακινήτου, πλην της μονομερούς εγγραφής υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης ή της άρσης κατάσχεσης, αν δεν προσκομισθεί από τον υπόχρεο σε ΕΝ.Φ.Ι.Α. πιστοποιητικό ότι το ίδιο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη.</p>	<p>4. Είναι απαράδεκτη η συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου εμπράγματος αγωγής επί ακινήτου, πλην της μονομερούς εγγραφής υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης ή της άρσης κατάσχεσης, αν δεν προσκομισθεί από τον υπόχρεο σε ΕΝ.Φ.Ι.Α. πιστοποιητικό ότι το ίδιο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα πέντε (5) προηγούμενα έτη.</p> <p><b>Εάν το πιστοποιητικό εκδίδεται μετά την πράξη προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους, σε αυτό βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. για έξι (6) έτη.</b></p>	<p>Και στην περίπτωση της συζήτησης ενώπιον δικαστηρίου εμπράγματος αγωγής επί ακινήτου, πλην της μονομερούς εγγραφής υποθήκης ή προσημείωσης υποθήκης ή της άρσης κατάσχεσης, εάν το πιστοποιητικό, που οφείλεται επί ποινή απαραδέκτου της συζήτησης να προσκομίζεται, εκδίδεται μετά την πράξη προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους, σε αυτό βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. για έξι (6) έτη.</p>
<p>6. Με απόφαση του Διοικητή καθορίζονται ο τύπος και το περιεχόμενο (πληροφορίες και στοιχεία) του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., η διαδικασία χορήγησής του</p>	<p>6. Με απόφαση του Διοικητή καθορίζονται ο τύπος και το περιεχόμενο (πληροφορίες και στοιχεία) του Πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., <b>η διάρκεια ισχύος αυτού</b>, η</p>	<p>Προστίθεται ότι <b>και η διάρκεια ισχύος</b> του Πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ θα ορίζεται <b>πλέον</b> με την απόφαση του Διοικητή ΑΑΔΕ.</p>



και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.	διαδικασία χορήγησής του και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.	
---	--	--

**ΣΥΜΜΕΤΡΗ ΙΚΑΝΟΠΟΙΗΣΗ ΣΤΙΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΠΟΥ ΤΟ ΤΙΜΗΜΑ ΑΠΟ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΔΕΝ ΥΠΟΛΕΙΠΕΤΑΙ ΤΗΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗΣ ΑΞΙΑΣ ΑΥΤΟΥ ΚΑΙ ΥΦΙΣΤΑΝΤΑΙ ΒΕΒΑΙΩΜΕΝΕΣ ΛΗΞΙΠΡΟΘΕΣΜΕΣ ΟΦΕΙΛΕΣ ΣΤΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΔΙΟΙΚΗΣΗ ΚΑΙ ΣΤΟΝ e-ΕΦΚΑ ΠΟΥ ΥΠΕΡΒΑΙΝΟΥΝ ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΑ ΤΟ ΥΨΟΣ ΤΟΥ ΤΙΜΗΜΑΤΟΣ**

<p>Άρθρο 25 παρ.1 περ. γ) Ν.4611/2019</p> <p>γ) 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 συμμετρως 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).</p>	<p><b>Άρθρο 25 παρ.1 περ. γ) Ν.4611/2019 *ΝΕΟ*</b></p> <p>γ) Στις περιπτώσεις που το τίμημα από τη μεταβίβαση ακινήτου δεν υπολείπεται της αντικειμενικής αξίας αυτού <b>και υφίστανται βεβαιωμένες ληξιπρόθεσμες οφειλές στη Φορολογική Διοίκηση και στον e-ΕΦΚΑ που υπερβαίνουν αθροιστικά το ύψος του τιμήματος, κατά τη χορήγηση αποδεικτικού ενημερότητας ή βεβαίωσης οφειλής του άρθρου 12 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022, Α' 206) και βεβαίωσης οφειλής του παρόντος άρθρου, οι απαιτήσεις της Φορολογικής Διοίκησης και οι απαιτήσεις του e-ΕΦΚΑ ικανοποιούνται συμμετρως από το τίμημα. Για την εφαρμογή της σύμμετρης ικανοποίησης του πρώτου εδαφίου λαμβάνεται υπόψη το σύνολο των βεβαιωμένων ληξιπρόθεσμων οφειλών στη Φορολογική Διοίκηση, το οποίο αναγράφεται επί του αποδεικτικού ενημερότητας ή της βεβαίωσης οφειλής του άρθρου 12 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομικών, Εργασίας και Κοινωνικών Υποθέσεων και του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., δύνανται να καθορίζονται η διαδικασία, οι λεπτομέρειες και ο χρόνος εφαρμογής της περίπτωσης αυτής.</b></p>	<p>Άρθρο 23 Ν.5036/2023</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Λαμβάνονται υπόψη οι βεβαιωμένες ληξιπρόθεσμες οφειλές στη Φορολογική Διοίκηση και στον e-ΕΦΚΑ που υπερβαίνουν αθροιστικά το ύψος του τιμήματος</li> <li>- Για την εφαρμογή της σύμμετρης ικανοποίησης του πρώτου εδαφίου λαμβάνεται υπόψη το σύνολο των βεβαιωμένων ληξιπρόθεσμων οφειλών στη Φορολογική Διοίκηση, το οποίο αναγράφεται επί του αποδεικτικού ενημερότητας ή της βεβαίωσης οφειλής του άρθρου 12 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας.</li> </ul>
--	--	--