



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ
Α Θ Η Ν Α

Ταχ. Δ/υση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ. 106 78-Αθήνα
Τηλέφωνα : 210 330 7450,-60,-70,-80,-90
FAX : 210 384 8335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες : Θεόδωρος Χαλκίδης

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 2η

Αθήνα 26 Ιανουαρίου 2021

Αριθμ. Πρωτ. 15

Προς
Όλους τους συμβολαιογράφους
της χώρας

ΘΕΜΑ: «Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.»

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι,

Δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ Β' 229/25.01.2021 η υπ' Αριθμ. Α. 1008/18.01.2021 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ με τίτλο «Πιστοποιητικό του άρθρου 54 Α' του ν. 4174/2013 (πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.)», που αποτελείται από 9 άρθρα και 17 υποδείγματα, το οποίο και σας αποστέλλεται συνημμένα στο παρόν.

- Το **άρθρο 2** της απόφασης αναφέρεται στη Διαδικασία και τον τρόπο χορήγησης του πιστοποιητικού. Συγκεκριμένα:

1. Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. καθώς και η υπεύθυνη δήλωση εκδίδονται αποκλειστικά ηλεκτρονικά από τη διαδικτυακή εφαρμογή της ΑΑΔΕ μέσω του ΟΠΣ Περιουσιολογίου σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενεργό χρήστη των υπηρεσιών του Taxisnet, με τους προσωπικούς κωδικούς του, για κάθε Α.Τ.ΑΚ. χωριστά. Ο τύπος και το περιεχόμενο του ηλεκτρονικού πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 1. Ο τύπος και το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης έχει ως τα συνημμένα υποδείγματα 2 και 2Α. Ο τύπος και το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης νομικών προσώπων που δεν έχουν υποχρέωση υποβολής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 3.

2. Το πιστοποιητικό ή η υπεύθυνη δήλωση, κατά περίπτωση, χορηγείται από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., στον οποίο υποβάλλεται σχετική αίτηση, αποκλειστικά και μόνο στις κατωτέρω περιπτώσεις:

- i. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται για αποβιώσαντα.
- ii. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε νομικό πρόσωπο που έχει διακόψει τις εργασίες του.
- iii. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε σύνδικο πτώχευσης, εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα έκδοσης του πιστοποιητικού ηλεκτρονικά.
- iv. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται στον εκκαθαριστή νομικού προσώπου που τελεί υπό εκκαθάριση, εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα έκδοσης του πιστοποιητικού ηλεκτρονικά.
- v. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε εκτελεστή διαθήκης ή σε εκκαθαριστή κληρονομιάς εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα έκδοσης του πιστοποιητικού ηλεκτρονικά.
- vi. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται με παρακράτηση του αναλογούντος φόρου.
- vii. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε πρόσωπο που έχει εξουσιοδοτηθεί για τη λήψη του με ειδικό προς τούτο πληρεξούσιο, εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα έκδοσης του πιστοποιητικού ηλεκτρονικά.
- viii. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται μετά την έκδοση οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μετά από έλεγχο κατά τα αναφερόμενα στο άρθρο 7 της παρούσας.
- ix. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε έκτακτες περιπτώσεις, όταν υπάρχει πλήρης αδυναμία του μηχανογραφικού συστήματος για ηλεκτρονική έκδοση αυτού, ύστερα από απόφαση της Διεύθυνσης Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου της Α.Α.Δ.Ε..

Ο τύπος και το περιεχόμενο της αίτησης έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 4. Για αποδοχή κληρονομιάς ή για δικαίωμα πτωχού ή δικαίωμα το οποίο ανήκει σε υπό εκκαθάριση νομικό πρόσωπο ή κληρονομιαίο ακίνητο ή δικαίωμα για το οποίο έχει οριστεί

εκτελεστής διαθήκης ή εκκαθαριστής κληρονομιάς, ο τύπος και το περιεχόμενο της αίτησης έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 8. Το πιστοποιητικό χορηγείται σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 1.

- Στο **άρθρο 3** της απόφασης ρυθμίζονται οι περιπτώσεις όσων έχουν δικαίωμα λήψης Πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ ή των υπεύθυνων δηλώσεων της παρ. 2 του άρθρου 1 της απόφασης.
- Στο **άρθρο 4** ρυθμίζονται οι **λοιπές περιπτώσεις προσκόμισης** πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.
- Στο **άρθρο 5** ρυθμίζονται οι περιπτώσεις για τις οποίες **δεν απαιτείται** πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. ειδικότερα, δεν απαιτείται η μνημόνευση και επισύναψη του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή της υπεύθυνης δήλωσης:

1. Σε περίπτωση **σύνταξης περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης επί αναγκαστικού πλειστηριασμού.**
2. Σε περίπτωση **διόρθωσης συμβολαίου ως προς την περιγραφή των ορίων ακινήτου** (π.χ. τα όρια προς Βορρά, Νότο κ.λπ.), εφόσον **δεν μεταβάλλεται κανένα άλλο περιγραφικό στοιχείο, η διεύθυνση και οι προσόψεις αυτού.**
3. Σε περίπτωση **σύστασης δουλείας διόδου σε κοινόχρηστο χώρο οικοπέδου.**
4. Στην περίπτωση **συμβολαιογραφικού εγγράφου με το οποίο συμφωνείται η άρση/απαλοιφή τεθείσας διαλυτικής αίρεσης** (π.χ. εξόφληση του τιμήματος) και με την προϋπόθεση ότι **δεν μεταβάλλονται τα περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου καθώς και το ονοματεπώνυμο, το πατρώνυμο ή ο αριθμός φορολογικού μητρώου συμβαλλόμενου.** Το αυτό ισχύει και στην περίπτωση συμφωνίας περί μη ισχύος/εξάλειψης της διαλυτικής αίρεσης.
5. Σε **συμβόλαιο μονομερούς αποδοχής πρότασης δωρεάς αιτία θανάτου.**
6. Σε **αποδοχή της κληρονομιάς οικοπεδούχου, για τα ακίνητα του εργολαβικού ανταλλάγματος, για τα έτη για τα οποία είναι υπόχρεος σε δήλωση ο εργολάβος.**

7. Σε περίπτωση δέσμευσης ή αποδέσμευσης θέσεων στάθμευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 1221/1980 και ν. 960/1979.
8. Σε μονομερή εξάλειψη υποθήκης ή στην άρση κατάσχεσης.
9. Σε παραχώρηση υποθήκης ή προσημείωσης για εξασφάλιση δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου.
10. Σε περιπτώσεις σύνταξης συμβολαιογραφικής πράξης κανονισμού πολυκατοικίας, με την προϋπόθεση ότι σε αυτόν δεν ορίζονται αποκλειστικές χρήσεις ή παρακολουθήματα οριζόντιων ιδιοκτησιών ή αλλαγή χρήσης ιδιοκτησίας ή δεν τροποποιούνται οι κοινόχρηστοι χώροι.
11. Σε περίπτωση σύνταξης συμβολαιογραφικού εγγράφου για παράταση ισχύος προσυμφώνου ή αλλαγής του τιμήματος, με την προϋπόθεση ότι κατά τον χρόνο αυτόν το προσύμφωνο είναι σε ισχύ και δεν τροποποιούνται περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου.
12. Σε περίπτωση σύνταξης προσυμφώνου πώλησης μελλοντικού δικαιώματος.
13. Σε περιπτώσεις μεταγραφής κληρονομητηρίου ή πιστοποιητικού του αρμόδιου δικαστηρίου περί αποποίησης ή μη κληρονομίας.
14. Σε περίπτωση παράτασης αποκλειστικά της διάρκειας ισχύος μισθωτηρίου συμβολαίου και συμβολαίου χρηματοδοτικής ή χρονομεριστικής μίσθωσης, ενόσω αυτά είναι ακόμα σε ισχύ, και εφόσον δεν επέρχεται καμία άλλη μεταβολή στη σύμβαση.
15. Σε περίπτωση που ο μισθωτής χρονομεριστικής μίσθωσης (timesharing) ακινήτου υπεκμισθώσει το ακίνητο σε τρίτο πρόσωπο με συμβολαιογραφικό έγγραφο, χωρίς να συμβάλλεται ο κύριος του ακινήτου.
16. Σε περίπτωση που ο μισθωτής ακινήτου υπεκμισθώσει το ακίνητο σε τρίτο πρόσωπο με συμβολαιογραφικό έγγραφο, χωρίς να συμβάλλεται ο κύριος αυτού.
17. Σε περίπτωση μεταγραφής του πρακτικού συμβιβαστικής επίλυσης διαφοράς.

18. Σε περίπτωση τροποποίησης συμβολαίου ως προς το τίμημα, εφόσον δεν μεταβάλλεται κανένα περιγραφικό στοιχείο του ακινήτου καθώς το ονοματεπώνυμο, το πατρώνυμο ή ο αριθμός φορολογικού μητρώου συμβαλλόμενου.

19. Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου από εργολάβο, μετά από την μεταβίβαση των ποσοστών του εργολαβικού του ανταλλάγματος προς αυτόν από τον οικοπεδούχο, για τα έτη για τα οποία υποχρέωση δήλωσης του ακινήτου είχε ο οικοπεδούχος.

- Στο άρθρο 6 της απόφασης ρυθμίζονται ειδικά θέματα.
- Στο άρθρο 7 της απόφασης ρυθμίζεται η περίπτωση της χορήγησης του Πιστοποιητικού μετά από έλεγχο.
- Στο άρθρο 8 ρυθμίζεται η χορήγηση πιστοποιητικού σε ειδικές περιπτώσεις.
Συγκεκριμένα:

1. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες απαιτείται η μνημόνευση και επισύναψη ή η προσκόμιση πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. και ο φορολογούμενος έχει ανεξόφλητες οφειλές από διαφορετικές πηγές, συμπεριλαμβανομένου και του ΕΝ.Φ.Ι.Α., οι οποίες έχουν υπαχθεί σε ρύθμιση καταβολής, υποβάλλεται αίτηση στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. σύμφωνα με το υπόδειγμα 4 ή σύμφωνα με το υπόδειγμα 8, προκειμένου για κληρονόμο ή σύνδικο πτώχευσης ή εκκαθαριστή νομικού προσώπου ή εκτελεστή διαθήκης ή εκκαθαριστή κληρονομιάς. Προκειμένου να χορηγηθεί το πιστοποιητικό αυτό ακολουθείται η συγκεκριμένη διαδικασία που ορίζεται στη παράγραφο 1 του άρθρου 8 της απόφασης.

2. Για τη χορήγηση πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ πριν την εξόφληση του οφειλόμενου φόρου, με υποχρέωση παρακράτησης αυτού από τον συμβολαιογράφο και απόδοσής του εντός τριών εργασίμων ημερών, πλην των οριζομένων κατωτέρω στις παρ. 3 και 4 του παρόντος άρθρου, υποβάλλεται αίτηση από τον φορολογούμενο σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 10.

Ο τύπος και το περιεχόμενο του πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 11. Για τη διαδικασία χορήγησης του πιστοποιητικού ακολουθούνται ανάλογα οι περιπτώσεις α και β της παρ. 1 του αυτού ως άνω άρθρου.

3. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες με το αυτό συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταβιβάζεται με αντάλλαγμα το σύνολο της ακίνητης περιουσίας φυσικού ή νομικού προσώπου και το συνολικά οφειλόμενο ποσό κύριων και πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων παρακρατείται και αποδίδεται από τον συμβολαιογράφο, για τη χορήγηση του πιστοποιητικού υποβάλλεται αίτηση από τον φορολογούμενο σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 12.

Για τη διαδικασία χορήγησης του πιστοποιητικού ακολουθείται ανάλογα η διαδικασία των περ. α) και β) της παρ. 1 του άρθρου 8 και εκδίδεται το πιστοποιητικό σύμφωνα με το υπόδειγμα 13.

4. Ειδικά στις περιπτώσεις που ζητείται η έκδοση πιστοποιητικού για μεταβίβαση συγκεκριμένου ακινήτου με παρακράτηση και απόδοση του τιμήματος, το οποίο να καλύπτει τουλάχιστον το οφειλόμενο ποσό κύριων και πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων για το συγκεκριμένο ακίνητο, έναντι του συνολικά οφειλόμενου ποσού κύριων και πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων για όλα τα ακίνητα για τα οποία είναι υπόχρεος ο φορολογούμενος, υποβάλλεται αίτηση, σύμφωνα με το υπόδειγμα 14 και ακολουθείται από τη Δ.Ο.Υ. η διαδικασία που προβλέπεται στη παράγραφο 4 του άρθρου 8 της απόφασης.

5. Η διαδικασία της παρ. 4 του άρθρου αυτού, εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις κατά τις οποίες το τίμημα από τη μεταβίβαση ακινήτου δεν υπολείπεται της αντικειμενικής αξίας αυτού αλλά δεν επαρκεί για την ολοσχερή εξόφληση του αναγραφόμενου ποσού στις βεβαιώσεις οφειλής προς τη Δ.Ο.Υ. και τους φορείς κοινωνικής ασφάλισης, βάσει του άρθρου 41 του ν. 4756/2020.

6. Στις περιπτώσεις χορήγησης πιστοποιητικού με υποχρέωση παρακράτησης του οφειλόμενου φόρου και απόδοσης αυτού από τον συμβολαιογράφο, εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία απόδοσης αυτού λόγω πλήρους αδυναμίας των πιστωτικών ιδρυμάτων, προσκομίζεται στον φύλακα μεταγραφών ή στον Προϊστάμενο του αρμόδιου κτηματολογικού γραφείου σχετική βεβαίωση. Στην περίπτωση αυτή το συμβολαιογραφικό έγγραφο δεν θεωρείται άκυρο, εφόσον η απόδοση του οφειλόμενου

ποσού πραγματοποιηθεί εντός τριών εργασίμων ημερών από τη λήξη του λόγου της αδυναμίας.

- Στο **άρθρο 9** προβλέπεται ότι για τη διαδικασία υποβολής των αιτήσεων και των υπεύθυνων δηλώσεων, και λήψης πιστοποιητικών ΕΝ.Φ.ΙΑ., στις περιπτώσεις για τις οποίες δεν προβλέπεται ηλεκτρονική υποβολή ή λήψη αυτών, εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην υπό στοιχεία ΠΟΛ 1137/2020 απόφαση Διοικητή Α.Α.Δ.Ε.. Οι αιτήσεις, οι υπεύθυνες δηλώσεις, τα δικαιολογητικά και τα πιστοποιητικά φυλάσσονται στο αρχείο της Δ.Ο.Υ.
- Στη **παράγραφο 3 του άρθρου 9** ορίζεται ότι από τη δημοσίευση της απόφασης καταργείται κάθε προηγούμενη απόφαση που ρυθμίζει τα οριζόμενα σε αυτήν θέματα. **Πιστοποιητικά που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με προηγούμενες αποφάσεις εξακολουθούν να ισχύουν και μπορούν να χρησιμοποιηθούν μέχρι την ημερομηνία λήξης τους.**

Θα ακολουθήσει ερμηνευτική εγκύκλιος όπως και ενημέρωση.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος
Γεώργιος Ρούσκας

Ο Γενικός Γραμματέας
Θεόδωρος Χαλκίδης