

ΠΟΛ 1072

ΘΕΜΑ: Κοινοποίηση των διατάξεων του άρθρου 19 του ν. 4110/2013 (Φ.Ε.Κ.17Α'), καθώς και των παραγράφων 1, 2 και 3 του άρθρου 36 του ν. 4141/2013 (Φ.Ε.Κ. 81 Α').

Σας κοινοποιούμε τις αναφερόμενες στο θέμα διατάξεις για ενημέρωσή σας και σας παρέχουμε τις κατωτέρω οδηγίες για ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους:

Συγκεκριμένα :

1) ν. 4110/2013, άρθρο 19 παρ.1:

Καθορίζεται η διαδικασία αποκοπής του Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. από το λογαριασμό του ηλεκτρικού ρεύματος και η βεβαίωση αυτού στις Δ.Ο.Υ. (για το θέμα αυτό έχουν δοθεί οδηγίες με το Δ13 ΦΜΑΠ 1117493 ΕΞ 23.8.2012 έγγραφό μας).

2) ν. 4110/2013, άρθρο 19 παρ.2:

Τα φυσικά πρόσωπα, που την 1η Ιανουαρίου 2013 έχουν πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επικαρπία σε γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (2ος Πίνακας της δήλωσης στοιχείων ακινήτων), υποχρεούνται να ελέγξουν ηλεκτρονικά την περιουσιακή κατάσταση των γηπέδων αυτών, όπως αυτή εμφανίζεται στην ιστοσελίδα της Γ.Γ.Π.Σ., και να τροποποιήσουν, συμπληρώσουν ή και διαγράψουν αυτά, έτσι ώστε ο 2ος Πίνακας της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) να απεικονίζεται ορθά. Σε περίπτωση συμφωνίας με την απεικόνιση της Γ.Γ.Π.Σ., υποχρεούνται να οριστικοποιήσουν την περιουσιακή τους κατάσταση.

Τα νομικά πρόσωπα, για το έτος 2013, υποχρεούνται σε ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9), στην οποία θα περιλαμβάνεται η περιουσιακή τους κατάσταση, όπως αυτή υφίσταται κατά την 1η Ιανουαρίου 2013.

3) ν. 4110/2013, άρθρο 19 παρ.3:

Η υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού Φ.Α.Π. για τα φυσικά πρόσωπα μετατίθεται την 1/1/2014. Σημειώνεται ότι η διάταξη αυτή τροποποιήθηκε και πάλι με την παρ.1 του άρθρου 36 του ν. 4141/2013, ως αναλύεται πιο κάτω.

4) ν. 4141/2013, άρθρο 36 παρ. 1:

Στα συμβολαιογραφικά έγγραφα που συντάσσονται από τη δημοσίευση του νόμου αυτού (5/4/2013), αντί του πιστοποιητικού Φ.Α.Π., τα φυσικά πρόσωπα προσκομίζουν εκκαθαριστικό σημείωμα – δήλωση Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 (βλέπετε οδηγίες πιο κάτω).

5) ν.4141/2013, άρθρο 36 παρ. 2:

Στις περιπτώσεις που, μετά τον επανυπολογισμό Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε. έτους 2011 με βάση τα διορθωμένα στοιχεία των ακινήτων, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 53 του ν.4021/2011, προκύπτει αρνητική διαφορά, το ποσό επιστρέφεται από την αρμόδια Δ.Ο.Υ.

6) ν. 4141/2013, άρθρο 36 παρ. 3:

Αναβιώνει από 1/3/2013 μέχρι και 30/6/2014 η ρύθμιση του άρθρου 44 του ν. 3673/2009 για τη σύνταξη με αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων σε εκτέλεση προσυμφώνων, που έχουν συνταχθεί μέχρι 31/12/2000. Για την εφαρμογή της ρύθμισης αυτής, ειδικά ως προς τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, σας γνωρίζουμε ότι κατά την κατάρτιση των οριστικών συμβολαίων απαιτείται η προσκόμιση του πιστοποιητικού του άρθρου 48 του ν. 3842/2010 (αφού στην συγκεκριμένη διάταξη δεν προβλεπόταν εξαίρεση από την προσκόμιση αυτού ως μεταγενεστέρου). Συνεπώς, στις περιπτώσεις που ο αγοραστής είναι νομικό πρόσωπο, προσκομίζει το πιο πάνω πιστοποιητικό. Στις περιπτώσεις που ο αγοραστής είναι φυσικό πρόσωπο, προσκομίζει κυρωμένο αντίγραφο εκκαθαριστικού σημειώματος Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 σύμφωνα με τα αναφερόμενα πιο κάτω.

Ειδικότερα για την εφαρμογή της διάταξης της παραγράφου 1 του άρθρου 36 του ν. 4141/2013 σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

- Στις περιπτώσεις που μεταβιβάζεται από φυσικό πρόσωπο με αντάλλαγμα ή με χαριστική αιτία η κυριότητα ακινήτου ή μεταβιβάζονται ή δημιουργούνται εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό, απαιτείται η επισύναψη στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο επικυρωμένου από τη Δ.Ο.Υ. αντιγράφου του εκκαθαριστικού Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009, επί του οποίου βεβαιώνεται η καταβολή του τέλους που επιμεριστικά αναλογεί σε αυτό. Το ανωτέρω εκκαθαριστικό χορηγείται μετά από αίτηση του φορολογουμένου, στην οποία αναγράφονται ο Α.Τ.ΑΚ. του ακινήτου και η αιτιολογία για τη χορήγησή του.

- Εφόσον το ακίνητο απεκτήθη μετά την 1η Ιανουαρίου 2009, απαιτείται η επισύναψη υπεύθυνης δήλωσης του άρθρου 8 του ν. 1599/1986.

Προς τούτο υποβάλλεται από το φορολογούμενο, στην αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματός του Δ.Ο.Υ., υπεύθυνη δήλωση με την οποία δηλώνει το χρόνο απόκτησης του ακινήτου και στην οποία επισυνάπτεται φωτοτυπία του τίτλου κτήσης του ακινήτου. Η ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση υποβάλλεται σε δύο αντίγραφα, από τα οποία το ένα επιστρέφεται θεωρημένο, προκειμένου να επισυναφθεί στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

- Εφόσον μεταβιβάζεται από φυσικό πρόσωπο με αντάλλαγμα ή με χαριστική αιτία η κυριότητα γηπέδου εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (Πίνακας 2 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων) ή μεταβιβάζονται ή δημιουργούνται εμπράγματα δικαιώματα σε αυτό, δεν επισυνάπτεται στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο επικυρωμένο αντίγραφο του εκκαθαριστικού Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009, δεδομένου ότι τα γήπεδα αυτά δεν απεικονίζονται σε αυτό ως μη υποκείμενα σε Ε.Τ.ΑΚ. (Το αυτό ισχύει και σε κάθε περίπτωση ακινήτου το οποίο δεν υπόκειται σε Ε.Τ.ΑΚ., π.χ. δουλεία κ.λπ.). Αν όμως επί του γηπέδου υπάρχει κτίσμα, απαιτείται η επισύναψη του εκκαθαριστικού Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 ή της υπεύθυνης δήλωσης, κατά περίπτωση, για το κτίσμα.

- Αν στο εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 παρουσιάζεται απόκλιση ως προς την επιφάνεια του περιγραφόμενου ακινήτου ή και τα λοιπά περιγραφικά στοιχεία αυτού και, για το λόγο αυτό, η προκύπτουσα από το εκκαθαριστικό αξία είναι μεγαλύτερη, τότε δεν πραγματοποιούνται διορθώσεις από το φορολογούμενο και το εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 επισυνάπτεται στο συμβολαιογραφικό έγγραφο ως έχει.

Στις περιπτώσεις όμως που στο εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 παρουσιάζεται απόκλιση ως προς την επιφάνεια του περιγραφόμενου ακινήτου ή και τα λοιπά περιγραφικά στοιχεία αυτού και, για το λόγο αυτό, η προκύπτουσα από το εκκαθαριστικό αξία είναι μικρότερη ή δεν έχει δηλωθεί μέρος ή και όλο το ακίνητο, τότε υποβάλλεται δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) έτους 2009 με την ορθή απεικόνιση του ακινήτου. Η δήλωση εκκαθαρίζεται άμεσα από την αρμόδια Δ.Ο.Υ και, αφού καταβληθεί ο αναλογών κύριος και πρόσθετος φόρος από τον υπόχρεο, χορηγείται σε αυτόν το νέο εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 επικυρωμένο, επί του οποίου βεβαιώνεται η καταβολή του επιμεριστικά αναλογούντος τέλους.

- Αν η απόκλιση δικαιολογείται από ρητή και σαφή οδηγία του Υπουργείου Οικονομικών, ο φορολογούμενος υποβάλλει στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, με

την οποία εξηγεί τους λόγους απόκλισης, συνοδευόμενη από τα απαραίτητα παραστατικά. Η ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση υποβάλλεται σε δύο αντίγραφα, από τα οποία το ένα επιστρέφεται θεωρημένο, προκειμένου να επισυναφθεί στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο. Η ίδια διαδικασία ακολουθείται και για αυθαίρετα κτίσματα που τακτοποιήθηκαν με τους νόμους 3843/2010 και 4014/2011 (εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. 2009 ή/και υπεύθυνη δήλωση για το αυθαίρετο τακτοποιούμενο κτίσμα), καθώς και στην περίπτωση μεταβίβασης κτίσματος που ανηγέρθη μετά την 1/1/2009 (εκκαθαριστικό για το οικοπέδο, υπεύθυνη δήλωση για το κτίσμα).

- Στις περιπτώσεις που ο φορολογούμενος δεν έχει υποβάλει καμία δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9), ενώ είχε υποχρέωση γι' αυτό, αν το ακίνητο το είχε πριν την 1η Ιανουαρίου 2008 θα υποβάλει δηλώσεις για τα έτη 2008 και 2009, ενώ αν το απέκτησε εντός του έτους 2008, θα υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) για το έτος 2009. Αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την παραλαβή της δήλωσης, εκκαθάριση αυτής και χορήγηση του εκκαθαριστικού Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 με βεβαίωση καταβολής του φόρου, είναι η Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του φυσικού προσώπου κατά την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9).

- Αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τη χορήγηση του εκκαθαριστικού Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 με την επ' αυτού βεβαίωση καταβολής του φόρου είναι η Δ.Ο.Υ., η οποία εξέδωσε το Ε.Τ.ΑΚ. του έτους 2009.

- Στις περιπτώσεις συζύγων που βρίσκονται σε διάσταση ή όταν υπάρχει διαζύγιο και το εκκαθαριστικό σημείωμα – δήλωση Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 ήταν κοινό, αντί του κοινού εκκαθαριστικού σημειώματος – δήλωσης Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009, χορηγείται από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. βεβαίωση, στην οποία περιγράφεται αναλυτικά το δηλωθέν ακίνητο καθώς και η εξόφληση του φόρου, προκειμένου να επισυναφθεί αυτή στο οικείο συμβόλαιο, στα πλαίσια της διασφάλισης του φορολογικού απορρήτου.

- Αυτός που αποδέχεται αγοραπωλησία ακινήτου μετά από τελεσίδικη δικαστική απόφαση, με την οποία καταδικάστηκε φυσικό πρόσωπο σε δήλωση βουλήσεως, πρέπει, πριν από την αποδοχή, να υποβάλει κυρωμένο αντίγραφο της απόφασης αυτής στον προϊστάμενο της αρμόδιας για τη φορολογία εισοδήματος Δ.Ο.Υ. του φυσικού προσώπου που καταδικάστηκε. Η δικαστική απόφαση υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα, από τα οποία το ένα επιστρέφεται θεωρημένο για να επισυναφθεί, αντί του εκκαθαριστικού σημειώματος Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009, στο οικείο συμβόλαιο.

- Τα ανωτέρω πιστοποιητικά επισυνάπτονται σε συμβολαιογραφικά έγγραφα που συντάσσονται από 5 Απριλίου 2013 και μετά.

Σημειώνεται ότι η ίδια υποχρέωση (για επισύναψη εκκαθαριστικού Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009) υπήρχε από τις 2 Ιανουαρίου 2013 έως και τις 22 Ιανουαρίου 2013 (βάσει της ΠΟΛ.1003/2.1.2013 Απόφασης του Υπουργού Οικονομικών). Για το διάστημα από 23 Ιανουαρίου 2013 έως και 4 Απριλίου 2013, δεν απαιτείτο να επισυναφθεί κανένα πιστοποιητικό η εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. φυσικού προσώπου κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικών εγγράφων.

- Το εκκαθαριστικό ή/και η υπεύθυνη δήλωση, κατά περίπτωση, επισυνάπτονται στην πρωτότυπη πράξη και παραμένουν στο αρχείο του συμβολαιογράφου, γενομένης ρητής μνείας περί τούτου στο καταρτιζόμενο συμβολαιογραφικό έγγραφο. Οι υποθηκοφύλακες και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή καταχώριση, αντίστοιχα, συμβολαιογραφικών πράξεων, αν δεν προκύπτει ρητά από αυτά ότι έχει επισυναφθεί το εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 ή/και η θεωρημένη από τη Δ.Ο.Υ. υπεύθυνη δήλωση και ότι αυτά τηρούνται στο αρχείο του συμβολαιογράφου με την πρωτότυπη πράξη.

- Τονίζεται ιδιαίτερα ότι τα προαναφερόμενα περί υποχρέωσης προσκόμισης εκκαθαριστικών Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009 εφαρμόζονται στις περιπτώσεις που ο υπόχρεος είναι φυσικό πρόσωπο. Στις περιπτώσεις που ο υπόχρεος είναι νομικό πρόσωπο, κατά την κατάρτιση των πιο πάνω συμβολαιογραφικών πράξεων απαιτείται η προσκόμιση του πιστοποιητικού Φ.Α.Π. των ετών 2011 & 2012 (σχετ. η ΠΟΛ.1265/30.12.2011 Α.Υ.Ο.)

Ακριβές Αντίγραφο

Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

Ο Γενικός Γραμματέας Δημοσίων Εσόδων

Θεοχάρης Θεοχάρης