

Από: ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΣ ΜΠΑΚΑΛΟΥΜΑΣ [bakalum2@yahoo.com]
Αποστολή: Δευτέρα, 1 Σεπτεμβρίου 2025 9:49 πμ
Προς: info@spanosthomas.com

Ν 5219/2025: ΚΩΔΙΚΑΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ (887462)

Αρθρο 50

ΤΜΗΜΑ VI

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ,
ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ
ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΡΧΩΝ

Άρθρο 50

Υποχρεώσεις συμβολαιογράφων -
Προϊσταμένων Κτηματολογικών Γραφείων

1. Ο συμβολαιογράφος δεν επιτρέπεται να συντάξει συμβόλαιο αν έχει παρέλθει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των τριών (3) μηνών από την ημερομηνία έκδοσης της βάσει της υποβληθείσας δήλωσης πράξης διοικητικού προσδιορισμού του φόρου.

2. Ειδικά σε περιοχές που εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων (Α.Π.Α.Α.) του άρθρου 4, συντάσσεται συμβόλαιο και μετά τη συμπλήρωση της προθεσμίας της παρ. 1, εφόσον μέχρι τη σύνταξη του συμβολαίου δεν έχει δημοσιευθεί απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών που τροποποιεί το αντικειμενικό σύστημα στη συγκεκριμένη περιοχή.

3. Ο συμβολαιογράφος υποχρεούται:

α) να αναγράφει στο συμβόλαιο τον αριθμό της δήλωσης και την αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης, τα στοιχεία του αποδεικτικού καταβολής και το ποσό του φόρου,

β) να επισυνάπτει το αποδεικτικό καταβολής του φόρου στο συμβόλαιο,

γ) να υπενθυμίζει στους συμβαλλομένους, με ρητή μνεία στο συμβόλαιο, τις υποχρεώσεις και τις κυρώσεις που προβλέπονται στο παρόν Μέρος, καθώς και τις κυρώσεις του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α` 58),

δ) να αναγράφει στο συμβόλαιο αν χορηγήθηκε απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης, λόγω απόκτησης πρώτης κατοικίας,

ε) να ενημερώνει τον υπόχρεο σε φόρο και να αναγράφει στο συμβόλαιο τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την παρ. 2 του άρθρου 3, σε περίπτωση προσωρινού προσδιορισμού της αγοραίας αξίας,

στ) να γνωστοποιεί στη Φορολογική Διοίκηση τον αριθμό και την ημερομηνία σύνταξης του συμβολαίου και τον τρόπο εξόφλησης του τιμήματος καθώς και να αποστέλλει αντίγραφο του συμβολαίου εντός δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από τη σύνταξή του, και

ζ) να αναγράφει στο συμβόλαιο τον τρόπο εξόφλησης του τιμήματος αποκλειστικά με τη χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής, σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 20 του ν. 3842/2010 (Α` 58).

4. Η παρ. 3 εφαρμόζεται αναλόγως και επί πλειστηριασμού.

5. Ο συμβολαιογράφος ευθύνεται για την ορθή συμπλήρωση της δήλωσης με βάση τα στοιχεία που προσκομίζουν οι συμβαλλόμενοι, τον τίτλο κτήσης και την περιγραφή του ακινήτου στο συμβόλαιο και δεν ευθύνεται για όσα στοιχεία δεν περιλαμβάνονται στο συμβόλαιο και δεν έχουν περιέλθει σε γνώση του.

6. Το αντέγγραφο από το οποίο προκύπτει ότι συμφωνήθηκε ή καταβλήθηκε τίμημα μεγαλύτερο από αυτό που έχει αναγραφεί στη δήλωση του φόρου μεταβίβασης και στο συμβόλαιο είναι άκυρο και δεν μπορεί να προσαχθεί και να ληφθεί υπόψη από το Δικαστήριο και από οποιαδήποτε άλλη Αρχή.

7. Σε περίπτωση μεταγραφής σύμβασης ή δικαστικής απόφασης ή οποιασδήποτε άλλης πράξης που αφορά εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, πλην της σύστασης υποθήκης, η οποία γίνεται είτε λόγω ενέργειας του υπόχρεου σε δήλωση είτε λόγω ενέργειας τρίτου που έχει έννομο συμφέρον και δεν έχει υποβληθεί δήλωση, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου ενημερώνει εντός του επόμενου από τη μεταγραφή μήνα, τη Φορολογική Διοίκηση για τη μη υποβολή δήλωσης. Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. ορίζεται ο τρόπος ενημέρωσης της Φορολογικής Διοίκησης.

8. Το νηολόγιο αρνείται τη μεταγραφή σύμβασης ή δικαστικής απόφασης ή οποιασδήποτε άλλης πράξης που αφορά εμπράγματα δικαιώματα επί πλοίων, πλην της σύστασης υποθήκης, αν δεν προσκομίζεται σε αυτό αντίγραφο της δήλωσης φόρου μεταβίβασης.

9. Απαγορεύεται η μεταγραφή συμβολαίου που έχει συνταχθεί κατά παράβαση της περ. ζ) της παρ. 3.

10. Σε περίπτωση υποβολής τίτλου για μεταγραφή μετά από παρέλευση έτους τουλάχιστον από τη σύνταξή του, τα αναλογικά κατά περίπτωση δικαιώματα που είναι καταβλητέα για τη μεταγραφή, υπολογίζονται με βάση την πραγματική αξία του ακινήτου που μεταβιβάζεται ή του εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, όπως αυτά περιγράφονται στον τίτλο που μεταγράφεται, κατά τον χρόνο της μεταγραφής. Στις περιπτώσεις αυτές ο προσδιορισμός της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου γίνεται με βάση ειδική έκθεση εκτίμησης της Φορολογικής Διοίκησης που εκδίδεται μετά από αίτηση του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου.

11. Απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαίου που αφορά τη μεταβίβαση με επαχθή αιτία κυριότητας ακινήτου ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού:

α) εάν δεν προσκομιστεί δήλωση φόρου μεταβίβασης, και

β) εάν όλα τα προσδιοριστικά στοιχεία της κυριότητας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή άλλου εμπράγματος επί αυτού δικαιώματος δεν ανταποκρίνονται πλήρως στη δήλωση.

Για αποστολή ελλείποντος κειμένου ή διαγράμματος ή πίνακα με e-mail ή fax & τεχνική βοήθεια στα τηλ.210-6994830-2 ή fax: 210-6920560 ή e-mail: nomos@netcompany.com

© 2007- Designed & Developed by **INTRACOM IT SERVICES**. Website Administration by Netcompany-Intrasoft

ΔΙΚΗΓΟΡΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ
ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ Ε. ΜΠΑΚΑΛΟΥΜΑ
ΗΡΩΩΝ ΠΟΛΥΤΕΧΝΕΙΟΥ 28-30 ΡΟΔΟΣ
ΤΗΛ+FAX 22410-22036 e-mail bakalum2@yahoo.com