

## «Κλειδί» για τις μεταβιβάσεις ακινήτων το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ

**Σ**τον αέρα» μένουν αγοραπωλησίες ακινήτων, κληρονομίες και αλλαγές σε δικαιώματα, χωρίς την προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ, με το οποίο αποδεικνύεται ότι την τελευταία 5ετία ή 6ετία πριν από τη σύνταξη του συμβολαίου δεν υπάρχουν οφειλές για τα συγκεκριμένα ακίνητα και ότι τα στοιχεία τους δεν έχουν απόκλιση από τα συμβόλαια και τα υπόλοιπα αποδεικτικά έγγραφα. Αν υπάρχουν παραλείψεις, κενά ή λάθη στις δηλώσεις φόρου, για να συνταχθεί συμβόλαιο θα πρέπει να διορθωθούν, ενώ σε περίπτωση μεταβολής των δικαιωμάτων ή της φορολογητέας αξίας του ακινήτου, θα πρέπει να καταβληθούν ο επιπλέον φόρος μαζί με τους τόκους και τα πρόστιμα.

Το ισχύον νομοθετικό καθεστώς ορίζει ότι η προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ είναι υποχρεωτική για τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία,

δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό από τον φορολογούμενο, ο οποίος είχε την υποχρέωση να δηλώσει δικαίωμα επί ακινήτου στη δήλωση ΕΝΦΙΑ του οικείου έτους. Ειδικότερα, οι φορολογούμενοι που προχωρούν σε μεταβιβάσεις ακινήτων, θα πρέπει να γνωρίζουν τα εξής:

↓ Το πιστοποιητικό προσκομίζεται από όλους όσοι συμβάλλονται στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο, μόνο ως προς το δικαίωμα επί του ακινήτου το οποίο είχαν υποχρέωση να συμπεριλάβουν στις δηλώσεις ΕΝΦΙΑ των αντίστοιχων ετών και το οποίο μεταβάλλεται, αλλοιώνεται ή μεταβιβάζεται με αυτό.

↓ Σε περίπτωση εκποιητικής δικαιοπραξίας

ας για τη μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού από επαχθή αιτία, με το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ βεβαιώνεται μόνο ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝΦΙΑ. Στις υπόλοιπες δικαιοπραξίες με το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝΦΙΑ καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει ή έχει νόμιμα απαλλαγεί από τις ληξιπρόθεσμες οφειλές του ΕΝΦΙΑ για το συγκεκριμένο ακίνητο, περιλαμβανομένων των ληξιπρόθεσμων δόσεων ΕΝΦΙΑ του τρέχοντος έτους κατά τον χρόνο έκδοσης του πιστοποιητικού και έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, έχει ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝΦΙΑ για τα υπόλοιπα ακίνητα.

↓ Τα μνημονεύμενα και επισυναπτόμενα στο συμβολαιογραφικό έγγραφο πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ εκδίδονται για τα πέντε προηγούμενα από τη σύνταξη του συμβολαιο-

γραφικού εγγράφου έτη, ανεξάρτητα από τον χρόνο μεταγραφής του.

↓ Στην περίπτωση που ο φορολογούμενος είναι νομικό πρόσωπο το οποίο δεν έχει υποχρέωση δήλωσης ΕΝΦΙΑ για το σύνολο της ακίνητης περιουσίας του, αντί του πιστοποιητικού για το έτος ή τα έτη αυτά προσκομίζει υπεύθυνη δήλωση με την οποία δηλώνει τα στοιχεία του ακινήτου.

↓ Το δικαίωμα επί ακινήτου περιγράφεται στο πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ, όπως αυτό αναγράφεται κατ' έτος στις δηλώσεις ΕΝΦΙΑ. Στις περιπτώσεις, κατά τις οποίες στις δηλώσεις ΕΝΦΙΑ υπάρχει απόκλιση ως προς την αναγραφή των περιγραφικών στοιχείων του δικαιώματος επί ακινήτου ή δεν έχει δηλωθεί μέρος ή όλο αυτού, το πιστοποιητικό εκδίδεται μετά την υποβολή των απαιτούμενων δηλώσεων ΕΝΦΙΑ με την ορθή απεικόνιση του δικαιώματος και την καταβολή του συνόλου του αναλογούντος φόρου και τόκων, όπου αυτό απαιτείται.

**Τι πρέπει να γνωρίζουν οι φορολογούμενοι για τη διαδικασία έκδοσης**