

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΘΕΜΑ: «Παροχή οδηγιών σχετικά με την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 5073/2023 (Α' 204) περί του τρόπου καταβολής του τιμήματος κατά τη σύνταξη συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, προσυμφώνων και εξοφλητικών πράξεων».

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

A) ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Εγκύκλιος που αφορά στην παροχή οδηγιών για την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 5073/2023 «Μέτρα για τον περιορισμό της φοροδιαφυγής και άλλες επείγουσες διατάξεις» (Α'204).

B) ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Περιεχόμενο της εγκυκλίου είναι η παροχή οδηγιών αναφορικά με τον τρόπο καταβολής του τιμήματος κατά τη σύνταξη συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, προσυμφώνων και εξοφλητικών πράξεων.

Γ) ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Η εγκύκλιος αφορά φορολογουμένους (φυσικά πρόσωπα, νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες), συμβολαιογράφους, Υποθηκοφύλακες/Προϊσταμένους Κτηματολογικών Γραφείων και υπηρεσίες της Φορολογικής Αρχής.

Με αφορμή ερωτήματα που έχουν τεθεί στην υπηρεσία μας σχετικά με τον τρόπο καταβολής του τιμήματος κατά τη σύνταξη των συμβολαιογραφικών εγγράφων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, των προσυμφώνων και των εξοφλητικών πράξεων σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 3 του ν. 5073/2023, παρέχουμε τις ακόλουθες διευκρινίσεις και οδηγίες για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή της διάταξης αυτής.

1. Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1587/1950 (Α' 294) «περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων», ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων (ΦΜΑ) επιβάλλεται στις μεταβιβάσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων που γίνονται με επαχθή αιτία, δηλαδή με αντάλλαγμα.

Με την παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 5073/2023, με την οποία προστέθηκε παρ. 8 στο άρθρο 20 του ν. 3842/2010 (Α΄58) ορίζεται ότι «κατά τη σύνταξη των συμβολαιογραφικών εγγράφων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, των προσυμφώνων και των εξοφλητικών πράξεων, η καταβολή του τιμήματος γίνεται αποκλειστικά με τη χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής. Συμβολαιογραφικό ή ιδιωτικό έγγραφο, στο οποίο καταγράφεται προκαταβολή ή μερική ή ολική εξόφληση του τιμήματος με μετρητά ή στο οποίο δεν καταγράφεται η εξόφληση του τιμήματος με τη χρήση τραπεζικού μέσου πληρωμής, είναι αυτοδικαίως άκυρο, απαγορεύεται να μεταγραφεί στα οικεία βιβλία και δεν παράγει κανένα έννομο αποτέλεσμα έναντι των συμβαλλομένων, του Δημοσίου και οποιουδήποτε τρίτου. Οι υποχρεώσεις και απαγορεύσεις της παρούσας δεν ισχύουν για συμβόλαια που συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος σε εκτέλεση προσυμφώνων, τα οποία είχαν συνταχθεί πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος.»

Επίσης, με την παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 5073/2023, προστέθηκε περ. ζ) στην παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 1587/1950, σύμφωνα με την οποία ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να αναγράψει στο συμβόλαιο τον τρόπο εξόφλησης του τιμήματος αποκλειστικά με τη χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής, ενώ με την παρ. 3 του άρθρου 3 του ν. 5073/2023 τροποποιήθηκε η παρ. 5 του άρθρου 13 του ν. 1587/1950 και στο τελευταίο εδάφιο της ορίζεται ότι στα πρόσωπα που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις τους που προκύπτουν από τις ανωτέρω διατάξεις επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο ίσο με το δέκα τοις εκατό (10%) του τιμήματος που δεν προκύπτει ότι καταβλήθηκε με χρήση τραπεζικού μέσου πληρωμής, το οποίο δεν μπορεί να υπολείπεται των δέκα χιλιάδων ευρώ (10.000 €) και να υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (500.000 €), για κάθε παράβαση.

Με το άρθρο 59 του ν. 5073/2023 ορίζεται ότι οι ανωτέρω διατάξεις του ν. 5073/2023 ισχύουν από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, δηλαδή από 11-12-2023.

2. Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 5073/2023 από την έναρξη ισχύος της διάταξης αυτής, δηλαδή από 11-12-2023 και εφεξής, καταργείται η χρήση μετρητών ως τρόπος εξόφλησης του τιμήματος και καθίσταται υποχρεωτική η χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής για την καταβολή του τιμήματος κατά τη σύνταξη

συμβολαιογραφικών πράξεων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, προσυμφώνων και εξόφλητικών πράξεων.

Ειδικότερα με βάση την ανωτέρω διάταξη διευκρινίζονται τα ακόλουθα: α) Η (ολική ή μερική) καταβολή του τιμήματος, η οποία λαμβάνει χώρα μετά την έναρξη ισχύος της διάταξης, δηλαδή από 11-12-2023 και μετά, γίνεται αποκλειστικά με τη χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής, έστω και αν αυτή αφορά σε συμβολαιογραφικό έγγραφο που έχει συνταχθεί πριν από την έναρξη ισχύος αυτής (δηλαδή πριν από την 1112-2023).

Εξαίρεση από την ανωτέρω απαγόρευση της χρήσης μετρητών προβλέπεται, σύμφωνα με το τρίτο εδάφιο της ως άνω διάταξης, προκειμένου για συμβόλαια που συντάσσονται μετά την έναρξη ισχύος της διάταξης σε εκτέλεση προσυμφώνων, τα οποία είχαν συνταχθεί πριν από την έναρξη ισχύος της. Για προσύμφωνα, δηλαδή, τα οποία έχουν συνταχθεί πριν από την 11-12-2023 και των οποίων το οριστικό συμβόλαιο συντάσσεται μετά την ημερομηνία αυτή, δεν είναι υποχρεωτική η καταβολή του τιμήματος με τη χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής.

β) Δεδομένου ότι η απαγόρευση χρήσης μετρητών για την καταβολή του τιμήματος ισχύει από 11-12-2023 και εφεξής με τους ειδικότερους όρους που ορίζονται ανωτέρω, επιτρέπεται και μετά την έναρξη ισχύος του ν. 5073/2023 η σύνταξη πράξης εξόφλησης τιμήματος ή πράξης εξόφλησης τιμήματος με άρση διαλυτικής ή αναβλητικής αίρεσης, στην οποία γίνεται αναφορά σε καταβολή τιμήματος τοις μετρητοίς, εφόσον αφορά τίμημα που καταβλήθηκε είτε βάσει προσύμφωνου είτε βάσει οριστικού συμβολαίου, τα οποία συντάχθηκαν πριν από την έναρξη ισχύος του ν. 5073/2023 (δηλαδή πριν από την 11-12-2023) σε χρόνο προγενέστερο της έναρξης ισχύος της ανωτέρω διάταξης.

3. Για την πληρέστερη κατανόηση των παραπάνω παρατίθενται κατωτέρω τα εξής παραδείγματα:

A. Την 4^η-09-2023 υπεγράφη συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου με τον όρο της διαλυτικής αίρεσης στην περίπτωση αδυναμίας εξόφλησης του τιμήματος έως την 26^η- 01-2024. Ειδικότερα, την ημέρα υπογραφής του συμβολαίου (4-9-2023) καταβλήθηκε σε μετρητά το ήμισυ (50%) του τιμήματος, συμφωνήθηκε δε ότι στην

περίπτωση μη καταβολής του υπολοίπου 50% του τιμήματος εντός της ταχθείσας ημερομηνίας της 26^{ης}-01-2024, θα ανατρέπονταν τα αποτελέσματα της μεταβίβασης και θα επανέρχονταν η κυριότητα του ακινήτου αυτοδίκαια στον πωλητή. Το υπόλοιπο του τιμήματος καταβλήθηκε με την χρήση τραπεζικού μέσου πληρωμής στις 26-1-2024. Ακολούθως, την 1^η-02-2024 καταρτίσθηκε η πράξη εξόφλησης του τιμήματος και άρσης της διαλυτικής αίρεσης. Η πράξη εξόφλησης είναι σύμφωνη με τις ως άνω διατάξεις, αφενός διότι η καταβολή των μετρητών έγινε σε χρόνο πριν την έναρξη ισχύος της συγκεκριμένης διάταξης, αφετέρου το υπόλοιπο 50% του τιμήματος εξοφλήθηκε με χρήση τραπεζικού μέσου πληρωμής.

Β. Στις 2-11-2023 προκαταβλήθηκε μετρητοίς το ήμισυ (50%) του τιμήματος για την αγοραπωλησία ακινήτου και συνετάγη σχετικό ιδιωτικό συμφωνητικό προκαταβολής βεβαίας χρονολογίας. Την 24^η-01-2024 υπεγράφη το συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου και το υπόλοιπο 50% του τιμήματος εξοφλήθηκε από τον αγοραστή μέσω τραπεζικού εμβάσματος σε λογαριασμό ημεδαπού χρηματοπιστωτικού ιδρύματος του πωλητή στις 24-01-2024. Η καταβολή του συνολικού τιμήματος πιστοποιείται με το συμβόλαιο αγοραπωλησίας, το οποίο είναι νόμιμο, δεδομένου ότι η καταβολή μέρους του τιμήματος με μετρητά έλαβε χώρα στις 2-11-2023, ήτοι πριν από την έναρξη ισχύος της διάταξης.

Γ. Την 20^η-09-2023 υπεγράφη συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου με συμφωνηθέν τίμημα ποσό ύψους 40.000,00 ευρώ, με πίστωση μέρους του τιμήματος και με τον όρο της διαλυτικής αίρεσης ανατροπής της σύμβασης στην περίπτωση αδυναμίας εξόφλησης του τιμήματος. Ειδικότερα, με την υπογραφή του συμβολαίου καταβλήθηκε τοις μετρητοίς το ποσό των 20.000,00 ευρώ και ορίσθηκε η καταβολή του υπολοίπου σε δύο (2) δόσεις με μετρητά, στις εξής ημερομηνίες: α) στις 20-10-2023 καταβολή ποσού 10.000,00 ευρώ και β) στις 31-10-2023 καταβολή ποσού 10.000,00 ευρώ. Στις 22-02-2024 συντάχθηκε η συμβολαιογραφική πράξη εξόφλησης, στην οποία αναφέρεται η καταβολή με μετρητά. Η πράξη αυτή είναι σύμφωνη με τις ως άνω διατάξεις καθώς αναφέρεται σε καταβολές του τιμήματος, οι οποίες έλαβαν χώρα πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου.

Δ. Την 23^η-10-2023 υπεγράφη συμβολαιογραφικό προσύμφωνο αγοραπωλησίας ακινήτου και στις 6-02-2024 υπεγράφη, σε εκτέλεση του πιο πάνω προσυμφώνου, το οριστικό συμβόλαιο αγοραπωλησίας. Το συμφωνηθέν τίμημα εξοφλήθηκε από τον αγοραστή κατά την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου πώλησης με μετρητά.

Το συμβόλαιο είναι έγκυρο, καθώς εντάσσεται στην εξαίρεση του τρίτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 5073/2023, δηλαδή συμβόλαιο που συνάφθηκε μετά την 11^η-12-2023, ήτοι στις 6-02-2024, σε εκτέλεση προσυμφώνου, το οποίο είχε συνταχθεί πριν από την 11^η-12-2023.

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ

ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ ΑΡΧΗΣ

ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ

I.ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

- 1. Αποδέκτες Πίνακα Γ´ (περίπτωση 7)**
- 2. Διεύθυνση Στρατηγικής Τεχνολογιών Πληροφορικής (με την παράκληση να αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Α.Α.Δ.Ε.)**
- 3. Διεύθυνση Επικοινωνίας**
- 4. Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη ΑΑΔΕ**

II.ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

- 1. Γραφείο Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών**
- 2. Γραφείο Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών**
- 3. Γραφείο Γενικού Γραμματέα Φορολογικής Πολιτικής**
- 4. Αποδέκτες Πίνακα Β´ (περίπτωση 3)**
- 5. Αποδέκτες Πίνακα Γ´ (περιπτώσεις 1 έως και 6)**

- 6. Αποδέκτες Πίνακα Ζ΄ (περιπτώσεις 1 και 7)**
- 7. Αποδέκτες Πίνακα Η΄ (περιπτώσεις 1 έως και 3, 5 έως και 9)**
- 8. Αποδέκτες Πίνακα ΙΑ΄**
- 9. Αποδέκτες Πίνακα ΙΒ΄ (περίπτωση 1)**

ΙΙΙ.ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

- 1. Γραφείο Διοικητή ΑΑΔΕ**
- 2. Γραφεία Γενικών Διευθυντών**
- 3. Διευθύνσεις, Αυτοτελή Τμήματα και Αυτοτελή Γραφεία της ΓΔΦ**
- 4. Διεύθυνση Νομικής Υποστήριξης της ΑΑΔΕ**
- 5. Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου**