



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗΣ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΜΗΤΡΩΟ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΩΝ ΔΙΚΑΙΟΥΧΩΝ

sioufaslaw.gr



ΥΠΟΧΡΕΩΣΗ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗΣ ΣΤΟ ΚΕΝΤΡΙΚΟ ΜΗΤΡΩΟ ΠΡΑΓΜΑΤΙΚΩΝ ΔΙΚΑΙΟΥΧΩΝ

Βάσει της αρχής της δημοσιότητας που έχει καθιερωθεί από τον Αστικό Κώδικα, οι συμβολαιογραφικές πράξεις με τις οποίες αποκτάται η κυριότητα ενός ακινήτου ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα επ' αυτού, μεταγράφονται υποχρεωτικά, επί ποινής ακυρότητας, στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο / Κτηματολόγιο του τόπου όπου βρίσκεται το εν λόγω ακίνητο. Στα δημόσια βιβλία του Υποθηκοφυλακείου / Κτηματολογίου καταχωρούνται τα στοιχεία τόσο του πωλητή (ή του μεταβιβάζοντα το εμπράγματο δικαίωμα) όσο και του αποκτώντος την κυριότητα (ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα) του ακινήτου είτε πρόκειται για φυσικό είτε για νομικό πρόσωπο.

Στην περίπτωση ωστόσο κατά την οποία το ακίνητο αποκτάται από νομική οντότητα, θα πρέπει να διερευνηθεί εάν εμπίπτει στις διατάξεις του νόμου 4557/2018 (όπως ισχύει)

Αθήνα
Νέου Φαλήρου 6^α
Αγ. Ι. Ρέντη, 182 33
τηλ: +30 210 3673000
fax: +30 210 3673070
email: info@sioufaslaw.gr
website: www.sioufaslaw.gr

Θεσσαλονίκη
Νικηφόρου Ουρανού 3
Θεσσαλονίκη, 546 27
τηλ: +30 231 6005800
fax: +30 231 6005899

Πάτρα
Λεωφόρος Όθωνος-Αμαλίας 65
Πάτρα, 262 22
τηλ: +30 261 0226549
fax: +30 261 0242971

Ρουμανία
76 Splaiul Unirii, River Plaza Tower A 7th floor
Bucharest, District 4, P.C.040037
τηλ: +40 372 171778
fax: +40 372 171779
email: info@sioufaslaw.ro
website: www.sioufaslaw.ro





οπότε και γεννάται υποχρέωση γνωστοποίησης των στοιχείων των πραγματικών δικαιούχων της νομικής οντότητας.

Ο Ν. 4557/2018, που ενσωμάτωσε στην ελληνική νομοθεσία την Κοινοτική Οδηγία 2015/89/ΕΕ, όρισε το πλαίσιο για την πρόληψη και την καταστολή της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές ενέργειες και της χρηματοδότησης της τρομοκρατίας.

Συγκεκριμένα, σύμφωνα με τη διάταξη του άρθρου 20 του νόμου, οι εταιρικές και άλλες νομικές οντότητες που (α) είτε έχουν μόνιμη εγκατάσταση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 6 του ν. 4172/2013 και είναι υπόχρεοι σε υποβολή δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, (β) είτε έχουν έδρα στην Ελλάδα, υποχρεούνται να συλλέγουν και να φυλάσσουν σε ειδικό μητρώο που τηρούν στην έδρα ή τη μόνιμη εγκατάστασή τους επαρκείς, ακριβείς και επίκαιρες πληροφορίες σχετικά με τους πραγματικούς δικαιούχους τους. Οι πληροφορίες αυτές περιλαμβάνουν τουλάχιστον το ονοματεπώνυμο, την ημερομηνία γέννησης, την υπηκοότητα και τη χώρα διαμονής των πραγματικών δικαιούχων, καθώς επίσης και το είδος και την έκταση των δικαιωμάτων που κατέχουν. Συμπληρώνονται δε με κάθε αναγκαίο στοιχείο για την ταυτοποίηση του πραγματικού δικαιούχου. Το ειδικό αυτό μητρώο τηρείται επαρκώς τεκμηριωμένο και επικαιροποιημένο με ευθύνη του νομίμου εκπροσώπου ή του ειδικώς εξουσιοδοτημένου προσώπου με απόφαση του αρμόδιου εταιρικού καταστατικού οργάνου και τα στοιχεία του μητρώου αυτού καταχωρούνται στο Κεντρικό Μητρώο Πραγματικών Δικαιούχων της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης.

Συμπεραίνοντας, η εν λόγω διάταξη αφορά τις (μη εισηγμένες) εταιρείες όλων των μορφών (προσωπικές και κεφαλαιουχικές) ή άλλες νομικές οντότητες, οι οποίες είτε έχουν μόνιμη εγκατάσταση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 6 του ν. 4172/2013 και είναι υπόχρεοι σε υποβολή δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, είτε έχουν έδρα στην Ελλάδα.





Ως «πραγματικοί δικαιούχοι» νοούνται:

(α) Το φυσικό πρόσωπο στο οποίο ανήκει τελικά η εταιρεία ή το οποίο ελέγχει αυτή διά της κατοχής ή του ελέγχου άμεσα ή έμμεσα ενός ικανού αριθμού μετοχών. Η κατοχή ενός ποσοστού μετοχών άνω του 25% μιας εταιρείας από φυσικό πρόσωπο αποτελεί ένδειξη άμεσου ελέγχου αυτής. Η κατοχή ενός ποσοστού μετοχών άνω του 25% μιας εταιρείας από άλλη εταιρεία ο έλεγχος της οποίας ασκείται από φυσικό πρόσωπο αποτελεί ένδειξη έμμεσου ελέγχου αυτής.

(β) Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν δεν είναι δυνατόν να προσδιοριστεί κανένα φυσικό πρόσωπο ως πραγματικός δικαιούχος, τότε ως πραγματικός δικαιούχος νοείται το φυσικό πρόσωπο που κατέχει θέση ανώτατου διοικητικού στελέχους στην εταιρεία.

Το παρόν άρθρο δημοσιεύτηκε αρχικά στην 5η έκδοση του *The Legal 500 Country Comparative Guides – Greece Real Estate*, στην οποία αποκλειστικός συνεργάτης για την Ελλάδα είναι η *Δικηγορική Εταιρεία Σιούφας και Συνεργάτες*.

Μπορείτε να βρείτε περισσότερα εδώ: www.legal500.com/guides/chapter/greece-real-estate/

Εύη Γρηγορίου

Δικηγόρος

