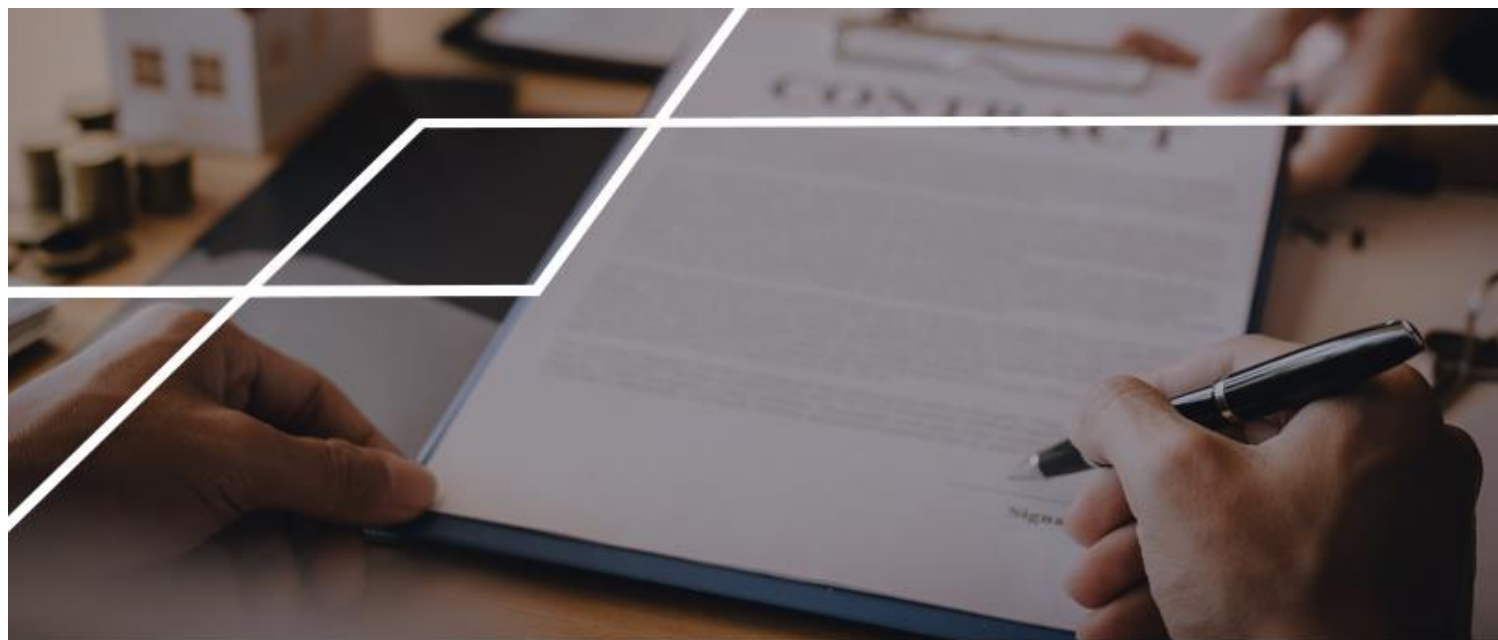




Ν. 4997/2022: ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΟΡΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΕ ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΩΝ



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

Ν. 4997/2022: ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΝΤΑΞΗ ΟΡΙΣΤΙΚΩΝ ΣΥΜΒΟΛΑΙΩΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΕ ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΩΝ

Με στόχο την ενεργοποίηση της ευνοϊκής ρύθμισης που είχε προβλεφθεί από τις διατάξεις του άρθρου 152 του ν. 4808/2021¹ – εντός του κεφαλαίου που αφορά τις ρυθμίσεις φορολογίας κεφαλαίου – δυνάμει των οποίων επιτρέπεται η σύνταξη οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία σε εκτέλεση προσυμφώνων με ρήτρα αυτοσύμβασης που έχουν συνταχθεί μέχρι και την 31/12/2000 **με υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων μόνο από τον αγοραστή και χωρίς την προσκόμιση αποδεικτικού φορολογικής ενημερότητας** εφόσον το συμβόλαιο συνταχθεί εντός ενός έτους από τη δημοσίευση του νόμου αυτού, που έλαβε χώρα την 19/06/2021, δηλαδή έως την 19/6/2022, προβλέφθηκε από τις διατάξεις του νέου **ν.4997/2022** (ΦΕΚ 219/Τ.Α/25.11.2022)- περί εξορθολογισμού ασφαλιστικής

¹ Με τις διατάξεις αυτές του ν. 4808/2021 (ΦΕΚ 101/Τ.Α/19.6.2021) προστέθηκε η παρ.5 στο άρθρο 18 του ν. 1587/1950 «περί κυρώσεως τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του υπ' αρ. 1521/1950 Αναγκαστικού νόμου περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων» (ΦΕΚ294/Τ.Α'/22.12.1950)





και συνταξιοδοτικής νομοθεσίας – η **παράταση της προθεσμίας σύνταξης των συμβολαίων** αυτών **μέχρι την 30/6/2023** χωρίς να απαιτείται η προσκόμιση σε αυτά **ούτε και του αποδεικτικού ασφαλιστικής ενημερότητας**, αλλά ούτε και η αναγραφή του αριθμού μητρώου κοινωνικής ασφάλισης του πωλητή.

✓ **ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

ΑΙΤΙΑ. Η οριστική σύμβαση της μετάθεσης της κυριότητας ενός ακινήτου μπορεί να λάβει χώρα με μεταβίβαση

- χωρίς αντάλλαγμα, που αποτελεί τη μεταβίβαση λόγω **χαριστικής αιτίας** (κληρονομίας, δωρεάς ή γονικής παροχής)
- με αντάλλαγμα, που καταβάλλεται μετρητοίς ή επί πιστώσει και αποτελεί τη μεταβίβαση με **επαχθή αιτία**

ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΟΣ ΤΥΠΟΣ. Η μεταβίβαση ακινήτου απαιτεί τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου.

ΔΗΛΩΣΗ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ. Κατά το χρόνο σύνταξης του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης δημιουργείται η φορολογική υποχρέωση της επιβολής φόρου επί της μεταβίβασης του ακινήτου ή τη χορήγηση απαλλαγής από το φόρο αυτό.

✓ **ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΕ ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΩΝ**

ΕΝΝΟΙΑ. Προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου είναι η ενοχική- υποσχετική δικαιοπραξία με την οποία ο πωλητής και ο φερόμενος αγοραστής του προς μεταβίβαση ακινήτου αναλαμβάνουν την υποχρέωση να συνάψουν ορισμένη σύμβαση και ειδικότερα ο πωλητής υπόσχεται στο φερόμενο αγοραστή να πωλήσει συγκεκριμένο ακίνητο και να υπογράψει οριστικό συμβόλαιο αγοραπωλησίας (ΑΚ 166). Με αυτό δεν καταρτίζεται οριστικό συμβόλαιο ούτε αυτό καταχωρείται στο Κτηματολόγιο.

ΡΗΤΡΑ ΑΥΤΟΣΥΜΒΑΣΗΣ. Στην περίπτωση κατά την οποία δεν προσέλθει ο πωλητής να υπογράψει την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου τότε ο αγοραστής- σε εκτέλεση ρήτρας αυτοσύμβασης που μπορεί να προβλέπεται στο προσύμφωνο- μπορεί να προχωρήσει μόνος του στη σύναψη του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης του ακινήτου (ΑΚ 235).

✓ **ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕ ΕΠΑΧΘΗ ΑΙΤΙΑ ΣΕ ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΩΝ**

ΣΥΝΤΑΧΘΕΝΤΩΝ ΕΩΣ ΚΑΙ ΤΗΝ 31/12/2000



- **ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ.** Κατά τη μεταβίβαση ακινήτου με οριστικό συμβόλαιο λόγω επαχθούς αιτίας σε εκτέλεση προσυμφώνου και ρήτρας αυτοσύμβασης που προβλέπεται σε αυτό εφόσον έχει συνταχθεί μέχρι την 31/12/2000, δεν απαιτείται από τον πωλητή:

- Αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας
- Αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας
- Αναγραφή του αριθμού μητρώου κοινωνικής ασφάλισης
- Η υποβολή της Δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων. Αυτή επιτρέπεται να γίνει μόνο

από τον αγοραστή ή τους ειδικούς ή τους καθολικούς διαδόχους αυτού.

- **ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ**

Η σύνταξη αυτών των οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων μπορεί να γίνει μέχρι την **30 Ιουνίου 2023**.

✓ **ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕ ΕΠΑΧΘΗ ΑΙΤΙΑ ΣΕ ΕΚΤΕΛΕΣΗ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΩΝ ΣΥΝΤΑΧΘΕΝΤΩΝ ΕΩΣ ΚΑΙ ΤΗΝ 29/6/1999**

- **ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ.** Κατά τη μεταβίβαση ακινήτου με οριστικό συμβόλαιο λόγω επαχθούς αιτίας σε εκτέλεση προσυμφώνου και ρήτρας αυτοσύμβασης που προβλέπεται σε αυτό εφόσον έχει συνταχθεί μέχρι την 29/6/1999 δεν απαιτείται η αναγραφή του ΑΦΜ του πωλητή.

- **ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ.**

Η σύνταξη αυτών των οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων μπορεί να γίνει μέχρι την **30 Ιουνίου 2023**.

Ελεονώρα Αναγνώστου

Δικηγόρος

D.E.A. Droit Economique et Social

Université Paris IX – Dauphine

