

# Tax Flash

## Μάιος 2023

Τροποποιήσεις στη φορολογική νομοθεσία αναφορικά με τη μεταβίβαση ακινήτων, τον εκσυγχρονισμό της σχετικής διαδικασίας και των δηλωτικών υποχρεώσεων επήλθαν με τον πρόσφατο ν.5036/2023.

Η διευκόλυνση των μεταβιβάσεων περιουσίας αποτελεί το βασικό στόχο των τροποποιήσεων, που συνοπτικά είναι οι ακόλουθες:

### **Κατάργηση αλληλέγγυας ευθύνης τελευταίου κυρίου για την πληρωμή ΕΝΦΙΑ και φόρου δωρεάς και κληρονομιάς**

Με τις νέες διατάξεις ο αγοραστής παύει να ευθύνεται αλληλεγγύως με τον αρχικό υπεύθυνο (πωλητή) για την πληρωμή παλαιότερων οφειλών ΕΝΦΙΑ και φόρου δωρεάς ή/και κληρονομιάς που βαρύνουν το ακίνητο που θα αποκτηθεί από επαχθή αιτία.

Οι εν λόγω διατάξεις συμβάλλουν στον περιορισμό σημαντικών ως τώρα καθυστερήσεων στη μεταβίβαση ακίνητης περιουσίας και εφαρμόζονται από τις 28.03.2023 (χρόνος δημοσίευσης του νόμου).

### **Χορήγηση αποδεικτικού φορολογικής ενημερότητας σε περίπτωση φορολογικών οφειλών**

Σε περίπτωση που ο φορολογούμενος έχει ενταχθεί σε πρόγραμμα ρύθμισης οφειλών ή έχει οφειλές μη ληξιπρόθεσμες ή σε αναστολή, είναι πλέον δυνατή η έκδοση αποδεικτικού περιορισμένης ισχύος, η οποία δεν μπορεί να υπερβαίνει τον ένα (1) μήνα.

Ειδικά για τη μεταβίβαση ακινήτου από επαχθή αιτία, η χορήγηση του αποδεικτικού σε πωλητή με οφειλές των ανωτέρω κατηγοριών προϋποθέτει παρακράτηση από το τίμημα των ακόλουθων ποσών:

<b>Είδος φορολογικής οφειλής</b>	<b>Ποσοστό παρακρατούμενου ποσού από το τίμημα</b>
Φορολογικές οφειλές που έχουν ενταχθεί σε πρόγραμμα ρύθμισης	70% επί του τιμήματος και εώς το ύψος των ληξιπρόθεσμων ρυθμισμένων οφειλών *
Ληξιπρόθεσμες οφειλές σε αναστολή άνω των 50.000€	50% επί του τιμήματος και εώς το ύψος των συνολικών οφειλών σε αναστολή*
Και οι δύο (2) ως άνω περιπτώσεις οφειλών	Το ποσό της παρακράτησης υπολογίζεται επί της αντικειμενικής αξίας και δεν υπερβαίνει το τίμημα **

\* Εφόσον το τίμημα δεν υπολείπεται της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου

\*\*Εφόσον το τίμημα υπολείπεται της αντικειμενικής αξίας.

Τα ποσοστά παρακράτησης όταν υφίστανται μη ληξιπρόθεσμες οφειλές από φόρο κληρονομιών, γονικών παροχών και δωρεών δύνανται να οριστούν με κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

### **Τροποποιήσεις σχετικά με το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ**

Επαναπροσδιορίζεται το περιεχόμενο του πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ προκειμένου να διευκολυνθούν οι μεταβιβάσεις ακινήτων από επαχθή αιτία, οι οποίες με το προηγούμενο καθεστώς καθυστερούσαν ή/και αναβάλλονταν σε περιπτώσεις που ο πωλητής είχε οφειλές ΕΝΦΙΑ που δεν μπορούσε να εξοφλήσει ή να ρυθμίσει.

Το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ αποσυνδέεται από την εξόφληση του φόρου

Καταργείται η απαίτηση να βεβαιώνεται με το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ η εξόφληση του φόρου που αναλογεί στο προς μεταβίβαση ακίνητο.

Πιο συγκεκριμένα, σε κάθε εκποιητική δικαιοπραξία για μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος επ' αυτού, το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ θα πιστοποιεί μόνο ότι το συγκεκριμένο ακίνητο – και όχι το σύνολο των ακινήτων του φορολογούμενου – περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝΦΙΑ των 5 προηγούμενων της μεταβίβασης ετών. Το εν λόγω πιστοποιητικό θα καλύπτει τα 6 τελευταία πριν τη μεταβίβαση έτη σε περίπτωση που έχει ήδη εκδοθεί ο ΕΝΦΙΑ του τρέχοντος έτους. Τίθεται σε ισχύ από 01/06/2023 (άρα μέχρι τέλος Μαΐου 2023 ισχύουν τα ήδη τυχόν εκδοθέντα Πιστοποιητικά).

Σύνταξη συμβολαίου πριν την εξόφληση ΕΝΦΙΑ με παρακράτηση από το συμβολαιογράφο

Επιπλέον, επιτρέπεται η σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου ακόμα και πριν την πλήρη εξόφληση του οφειλόμενου ΕΝΦΙΑ για το εν λόγω ακίνητο, υπό την προϋπόθεση ότι επί του σχετικού πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ θα αναγράφεται σαφώς το συνολικά οφειλόμενο ποσό φόρων και τόκων για το συγκεκριμένο ακίνητο, το οποίο υποχρεούται να αποδώσει, επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου, ο συμβολαιογράφος μέσα σε αποκλειστική ημερομηνία 3 εργάσιμων ημερών από τη σύνταξη του συμβολαίου.

Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ για αποδοχή κληρονομιάς

Σε περιπτώσεις συμβολαίων αποδοχής κληρονομιάς, πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ για τα έτη κατά τα οποία ο υπόχρεος ήταν ο κληρονομούμενος χορηγείται, εφόσον έχει καταβληθεί ο φόρος που αναλογεί στο ποσοστό και στο δικαίωμα επί του ακινήτου που κληρονομείται ή εφόσον ο κληρονομούμενος έχει νόμιμα απαλλαγεί από αυτό.

Ελέκταση απαλλαγής στον υπολογισμό του κύριου ΕΝΦΙΑ για το 2023

Κτίσματα τα οποία εντάσσονται στις Φορολογικές Ζώνες 2 και 3, σύμφωνα με τις Τιμές Ζώνης που εφαρμόζονται από την 1.1.2022, κατατάσσονται για τον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ και του έτους 2023 στις Φορολογικές Ζώνες 1 και 3 -δηλαδή υπάγονται και φέτος σε μειωμένο κύριο φόρο ΕΝΦΙΑ- υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

**Τροποποιήσεις σχετικά με το πιστοποιητικό του άρθρου 105 και την παρακράτηση οφειλόμενου φόρου κληρονομιάς / δωρεάς**

Καταργείται η υποχρέωση των συμβολαιογράφων για προσάρτηση του πιστοποιητικού σε συμβόλαιο μεταβίβασης ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτου με επαχθή αιτία, όταν το ακίνητο αποκτήθηκε αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής. Αρκεί η ρητή μνεία στο συμβόλαιο ότι έχει υποβληθεί η κατά περίπτωση δήλωση φόρου κληρονομιάς /δωρεάς /γονικής παροχής.

Στις ίδιες περιπτώσεις καταργείται η υποχρέωση του συμβολαιογράφου για παρακράτηση από το τίμημα της πώλησης και απόδοση στο Δημόσιο τυχόν οφειλόμενων εκ των ανωτέρω φόρων.

**Αυτόματη δημιουργία ψηφιακής δήλωσης στοιχείων ακινήτου (E9)**

Η ανάρτηση του συμβολαίου μεταβίβασης στην εφαρμογή «myPROPERTY» από το συμβολαιογράφο επικαιροποιεί ψηφιακά και αυτόματα τη δήλωση στοιχείων ακινήτου (E9) με βάση τα στοιχεία των ακινήτων των συμβαλλομένων, απαλλάσσοντας τους από αυτή την υποχρέωση.

Λεπτομέρειες για τη λειτουργία της εφαρμογής καθώς και το χρόνο έναρξης της αναμένονται με σχετική απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

**Εμπρόθεσμη τροποποιητική δήλωση E9 μέχρι τις 30.6.2023**

Ειδικά για το έτος 2023, ο φορολογούμενος μπορεί να τροποποιήσει τα στοιχεία των ακινήτων του στην δήλωση E9 εμπρόθεσμα και χωρίς την καταβολή προστίμων και προσαυξήσεων μέχρι και την 30ή Ιουνίου 2023. Ο οφειλόμενος ΕΝΦΙΑ μπορεί να καταβληθεί σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις μέχρι το τέλος του Φεβρουαρίου.

Τέλος, από 28/3/2023 καταργείται ο υποχρεωτικός έλεγχος από τη φορολογική διοίκηση σε περιπτώσεις υποβολής τροποποιητικής δήλωσης από την οποία προκύπτει μείωση φόρου άνω των 300 ευρώ.

## Ελάτε να μιλήσουμε

Για μια συζήτηση αναφορικά με τροποποιήσεις που επήλθαν με τον πρόσφατο ν.5036/2023, παρακαλώ επικοινωνήστε:



### Φρέντυ Γιατράκου

Tax Partner, Head of Real Estate, PwC Ελλάδας

**T:** +30 210 687 4017

**M:** +30 694201084

**E:** [fredy.yatracou@pwc.com](mailto:fredy.yatracou@pwc.com)



### Σίσσυ Παρασκευοπούλου

Tax Senior Manager, PwC Ελλάδας

**T:** +30 21 0687 4549

**M:** +30 695 750 7016

**E:** [sissy.paraskevopoulou@pwc.com](mailto:sissy.paraskevopoulou@pwc.com)

[www.pwc.gr](http://www.pwc.gr)

Το κείμενο αποσκοπεί μόνο σε γενική ενημέρωση των ενδιαφερομένων και δεν πρέπει να χρησιμοποιείται ως βάση για λήψη αποφάσεων. Για περισσότερες πληροφορίες απευθυνθείτε στην PwC: Λεωφ. Κηφισίας 260, 15232 Χαλάνδρι. Τηλ. +30 210 6874400

© 2023 PricewaterhouseCoopers Business Solutions AE. Με επιφύλαξη όλων των νομίμων δικαιωμάτων. Η επωνυμία 'PwC' αναφέρεται στην εταιρεία μέλος του δικτύου στην Ελλάδα, και σε μερικές περιπτώσεις μπορεί να αναφέρεται στο δίκτυο των εταιρειών μελών της PwC. Κάθε εταιρεία μέλος αποτελεί μια ξεχωριστή νομική οντότητα. Για περισσότερες πληροφορίες, παρακαλούμε επισκεφθείτε το [www.pwc.com/structure](http://www.pwc.com/structure).