



ΟΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΜΗ ΟΦΕΙΛΗΣ Τ.Α.Π. ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΕΟ Ν. 4915/2022



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΟΙ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΜΗ ΟΦΕΙΛΗΣ Τ.Α.Π. ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΝΕΟ Ν.4915/2022

Δημοσιεύτηκε την 24 Μαρτίου 2022 ο νέος νόμος 4915/2022¹ (ΦΕΚ 63/Τ.Α/24.3.2022), ο οποίος εξακολουθεί να απαιτεί (άρθ. 19) την προσκόμιση της Βεβαίωσης περί μη οφειλής Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (εφεξής Τ.Α.Π.) για τη σύνταξη της συμβολαιογραφικής πράξης μεταβίβασης της κυριότητας όλων των ακινήτων και μάλιστα επί ποινή ακυρότητας αυτής σε περίπτωση ελλείψεως, ενώ για πρώτη φορά – κατά τροποποίηση των μέχρι τώρα ισχυόντων διατάξεων του ν. 2130/1993 (άρθ. 24 παρ. 18) – προβλέπεται αφενός **συγκεκριμένο χρονικό διάστημα πέντε (5) ημέρων για την έκδοση της σχετικής Βεβαίωσης** από τον αρμόδιο Δήμο και αφετέρου **χρόνος ισχύος** αυτής ενός (1) έτους από την έκδοσή της, ενώ σε περίπτωση αδυναμίας έκδοσης αυτής εντός του ανωτέρω χρονικού διαστήματος δίνεται η δυνατότητα στον

¹ Ο νόμος 4915/2022 αφορά το «Εθνικό Στρατηγικό Σχέδιο Καταπολέμησης της Διαφθοράς, διατάξεις για θέματα ανθρώπινου δυναμικού και Οργανισμών Τοπικής Αυτοδιοίκησης, νομοθετικό πλαίσιο εκπαίδευσης των σπουδαστών/σπουδαστριών της Εθνικής Σχολής Δημόσιας Διοίκησης και Αυτοδιοίκησης για την ένταξη στον κλάδο Π.Ε. Επιτελικών Στελεχών, διατάξεις για την ολοκλήρωση της μεταφοράς των δασικών υπηρεσιών στο Υπουργείο Περιβάλλοντος και Ενέργειας, διατάξεις για την εφαρμογή του Εθνικού Σχεδίου Ανάκαμψης και Ανθεκτικότητας «Ελλάδα 2.0», Εθνική Σύνταξη Ομογενών και άλλες επείγουσες διατάξεις»



μεταβιβάζοντα ή τον αποκτώντα καταβολής ενός ποσού ως **εγγύηση μέχρι την εκκαθάριση** της οφειλής στο Συμβολαιογράφο, ο οποίος υποχρεούται να το αποδώσει στο Δήμο με αποδεικτικό κατάθεσης, που επέχει και αυτό θέση Βεβαίωσης.

✓ **ΑΙΤΩΝ ΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΤΗΣ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΜΗ ΟΦΕΙΛΗΣ Τ.Α.Π.**

Η Βεβαίωση εκδίδεται κατόπιν αυτεπάγγελτης αναζήτησης από τον Συμβολαιογράφο ή αίτησης και προσκόμισης από τον μεταβιβάζοντα το ακίνητο.

✓ **ΦΟΡΕΑΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΤΗΣ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΜΗ ΟΦΕΙΛΗΣ Τ.Α.Π.**

Ο αρμόδιος Δήμος στην περιφέρεια του οποίου ανήκει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο.

✓ **ΧΡΟΝΟΣ ΙΣΧΥΟΣ ΤΗΣ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΜΗ ΟΦΕΙΛΗΣ Τ.Α.Π.**

Η Βεβαίωση ισχύει για ένα έτος από την έκδοσή της.

✓ **ΧΡΟΝΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΤΗΣ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΜΗ ΟΦΕΙΛΗΣ Τ.Α.Π.**

- Η Βεβαίωση εκδίδεται κατ' αρχήν εντός πέντε (5) ημερών με βάση τα στοιχεία που τηρεί ηλεκτρονικά ο Δήμος.

- Σε περίπτωση αδυναμίας έκδοσης της Βεβαίωσης εντός του ως άνω χρονικού διαστήματος για οποιοδήποτε λόγο, ο μεταβιβάζων ή ο αποκτών το ακίνητο μπορεί να καταβάλει στο Συμβολαιογράφο κατά το χρόνο σύναψης του συμβολαίου, ως **εγγύηση μέχρι την εκκαθάριση της οφειλής**, ποσό που αντιστοιχεί σε ποσοστό **τρία τοις χιλίοις (3%)** επί της αξίας πώλησης ή επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, το οποίο αποδίδεται από τον Συμβολαιογράφο στο Δήμο για λογαριασμό του αποκτώντα με **αποδεικτικό κατάθεσης του ποσού, που επέχει θέση Βεβαίωσης**.

✓ **ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΟΦΕΙΛΩΝ Τ.Α.Π.**

Η αρμόδια Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου προβαίνει **εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών(3) μηνών από την κατάθεση της εγγύησης σε εκκαθάριση της οφειλής του Τ.Α.Π. σε βάθος πενταετίας²** και είτε βεβαιώνει και εισπράττει το υπόλοιπο της οφειλής³ είτε επιστρέφει στον αποκτώντα ή στον μεταβιβάζοντα ως αχρεωστήτως καταβληθέν το τυχόν επιπλέον ποσό που καταβλήθηκε ως εγγύηση.

² Οφειλές πέραν της πενταετίας δεν αναζητούνται ούτε βεβαιώνονται.

³ Σε περίπτωση οφειλής ο μεταβιβάζων ή ο αποκτών υποχρεούται να εξοφλήσει το υπόλοιπο ποσό της οφειλής είτε εφάπαξ εντός 30 ημερών είτε σε μηνιαίες δόσεις (έως 6) με ελάχιστο ποσό δόσης το ποσό των 50 ευρώ. Άλλως εφαρμόζονται οι διατάξεις του Κ.Ε.Δ.Ε.



✓ **ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΤΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΜΗ ΟΦΕΙΛΗΣ Τ.Α.Π.**

Προβλέπεται για πρώτη φορά η δυνατότητα αναστολής από το Δήμο της υποχρέωσης υποβολής της σχετικής Βεβαίωσης με τις ακόλουθες **προϋποθέσεις**:

- **Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου** που λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών και τη σύμφωνη γνώμη του Δημάρχου

- **Υποβολή από τον Συμβολαιογράφο**, πριν από τη σύνταξη του συμβολαίου, των **στοιχείων των συμβαλλομένων και του μεταβιβαζόμενου ακινήτου** σε ηλεκτρονική πλατφόρμα του Δήμου ώστε να ελέγχονται και να βεβαιώνονται οι **τυχόν οφειλές** ή να παρακρατείται το οφειλόμενο ποσό κατά τη σύναψη του συμβολαίου μεταβίβασης του ακινήτου.

- **Η ως άνω Απόφαση του Δημοτικού Συμβολαίου επέχει θέση Βεβαίωσης.**

✓ **ΜΟΡΦΗ ΤΗΣ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ - ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΥΠΟΘΙΣΤΟΥΝ ΤΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΜΗ ΟΦΕΙΛΗΣ Τ.Α.Π.**

- Η Βεβαίωση που χορηγεί ο Δήμος μπορεί να είναι – **εκτός από έντυπη - και ψηφιακή και να χρησιμοποιείται και για την ηλεκτρονική μεταβίβαση του ακινήτου.**

- Το αποδεικτικό κατάθεσης του ποσού που καταβλήθηκε από τον Συμβολαιογράφο στο Δήμο ως εγγύηση μέχρι την εκκαθάριση της τυχόν οφειλής επέχει θέση Βεβαίωσης.

- Η Απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου του Δήμου με την οποία αποφασίζεται η αναστολή της υποχρέωσης υποβολής της Βεβαίωσης ώστε να ελέγχονται και να βεβαιώνονται τυχόν οφειλές επέχει θέση Βεβαίωσης.

Ελεονώρα Αναγνώστου

Δικηγόρος

D.E.A. Droit Economique et Social

Université Paris IX – Dauphine