



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΟΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΜΗ ΟΦΕΙΛΗΣ ΤΑΠ ΜΕ ΤΟ ΝΕΟ Ν. 4921/2022

ΟΙ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΤΗΝ ΕΚΔΟΣΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΜΗ ΟΦΕΙΛΗΣ ΤΑΠ ΜΕ ΤΟ ΝΕΟ Ν. 4921/2022

Την 18 Απριλίου 2022 δημοσιεύτηκε ο νόμος 4921 (ΦΕΚ 75/Τ.Α/18.4.2022) «Δουλειές ξανά: Αναδιοργάνωση Δημόσιας Υπηρεσίας Απασχόλησης και ψηφιοποίησης των υπηρεσιών της, αναβάθμιση δεξιοτήτων εργατικού δυναμικού και διάγνωσης των αναγκών εργασίας και άλλες διατάξεις» με τον οποίο τροποποιούνται (άρθρ. 76) μέρος των ρυθμίσεων που είχαν νομοθετηθεί δυνάμει των διατάξεων του ν. 4915/2022 σχετικά με την έκδοση Βεβαίωσης μη οφειλής Τ.Α.Π., καθώς η εναλλακτική δυνατότητα καταβολής από τον αποκτώντα ή τον μεταβιβάζοντα ποσού ως εγγύησης με αποδεικτικό καταβολής που επέχει θέση Βεβαίωσης μη οφειλής Τ.Α.Π. θα μπορεί να γίνεται πλέον **μόνο στον Δήμο και όχι σε Συμβολαιογράφο**, εφαρμοζόμενη **ανεξάρτητα από την περίπτωση αδυναμίας έκδοσης της Βεβαίωσης αυτής από τον οικείο Δήμο**, ενώ η υποχρέωση υποβολής των στοιχείων του μεταβιβάζοντα και του





ακινήτου του σε ηλεκτρονική πλατφόρμα του Δήμου για τον έλεγχο τυχόν οφειλών του - προκειμένου να ληφθεί απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου αναστολής της υποχρέωσης υποβολής της Βεβαίωσης αυτής για τη μεταβίβαση ακινήτου – θα ανήκει πλέον μόνο **στο μεταβιβάζοντα και όχι στο Συμβολαιογράφο**. Ειδικότερα, με τις διατάξεις του άρθρου 76 του ν. 4921/2022 προβλέπονται οι ακόλουθες τροποποιήσεις στις περ. β, γ και ε της παρ. 18 του άρθρου 24 του ν. 2130/1993, όπως αυτές τροποποιήθηκαν από τις διατάξεις του άρθ.19 του ν. 4915/2021:

- **ΑΥΘΥΠΑΡΚΤΗ ΕΝΑΛΛΑΚΤΙΚΗ ΔΥΝΑΤΟΤΗΤΑ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΕΓΓΥΗΣΗΣ.** Ο μεταβιβάζων ή ο αποκτών το ακίνητο έχουν την εναλλακτική δυνατότητα καταβολής στον οικείο Δήμο ποσού ως εγγύησης μέχρι την εκκαθάριση της οφειλής- προκειμένου να προσκομίσουν το αποδεικτικό καταβολής του ποσού της εγγύησης, που επέχει θέση Βεβαίωσης στην κατάρτιση του συμβολαίου- **ανεξάρτητα από την αδυναμία έκδοσης της Βεβαίωσης μη οφειλής Τ.Α.Π. από τον Δήμο εντός του προβλεπόμενου χρονικού διαστήματος των 5 ημερών** – και όχι μόνο σε περίπτωση αδυναμίας έκδοσης της Βεβαίωσης εντός του ανωτέρω χρόνου, όπως προβλεπόταν από τις προηγούμενες διατάξεις.
- **ΠΟΣΟ ΕΓΓΥΗΣΗΣ** .Το ποσό της εγγύησης αντιστοιχεί σε ποσοστό τρία τοις χιλίοις (3%) **επί του τιμήματος της πώλησης** ή της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου σε κάθε άλλη περίπτωση – και όχι επί της αξίας πώλησης (ή επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου) όπως προβλεπόταν από τις προγενέστερες διατάξεις.
- **ΑΠΟΔΟΣΗ ΠΟΣΟΥ ΑΠΟ ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΝΤΑ Ή ΑΠΟΚΤΩΝΤΑ.** Ο μεταβιβάζων ή ο αποκτών το ακίνητο καταβάλλουν στον οικείο Δήμο ως εγγύηση το ανωτέρω ποσό που το αποδίδουν μέσω κατάθεσης ή εμβάσματος σε τραπεζικό λογαριασμό του Δήμου - και όχι ο Συμβολαιογράφος μέσω ηλεκτρονικής τραπεζικής για λογαριασμό του αποκτώντα, όπως προβλεπόταν από τις προγενέστερες διατάξεις.
- **ΤΡΟΠΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟΥ ΚΑΤΑΘΕΣΗΣ.** Το αποδεικτικό της κατάθεσης ή εμβάσματος του ποσού, που επέχει θέση Βεβαίωσης, διευκρινίζεται πως εκδίδεται **από την Τράπεζα ή το σύστημα ηλεκτρονικής τραπεζικής**.
- **ΣΗΜΕΡΗ ΠΡΟΘΕΣΜΙΑ ΠΡΟΣ ΔΗΜΟΥΣ ΓΙΑ ΑΝΑΡΤΗΣΗ ΤΡΑΠΕΖΙΚΩΝ ΛΟΓΑΡΙΑΣΜΩΝ ΚΑΙ ΟΔΗΓΙΩΝ.** Οι Δήμοι έχουν προθεσμία 5 ημερών - που δεν προβλεπόταν - από την



έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου¹, για να αναρτήσουν στην ιστοσελίδα τους, τους τραπεζικούς λογαριασμούς κατάθεσης των ποσών της εγγύησης και για να δώσουν οδηγίες προς τους ενδιαφερόμενους πολίτες.

- **ΣΤΗΝ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΤΗΣ ΑΝΑΣΤΟΛΗΣ ΤΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ ΜΗ ΟΦΕΙΛΗΣ ΤΑΠ ΜΕ ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΟΥ Δ.Σ. ΤΟΥ ΔΗΜΟΥ ΠΡΟΒΛΕΠΕΤΑΙ:**

- **ΥΠΟΒΟΛΗ ΤΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΠΟ ΤΟΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΝΤΑ.** Ο μεταβιβάζων το ακίνητο – και όχι ο Συμβολαιογράφος - υποχρεούται να υποβάλει σε ηλεκτρονική πλατφόρμα του Δήμου τα ατομικά του στοιχεία, όπως και τα στοιχεία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου για να ελεγχθούν αν υπάρχουν τυχόν οφειλές.
- **ΔΙΑΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΠΡΟΒΛΕΨΗΣ ΠΑΡΑΚΡΑΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΟΦΕΙΛΟΜΕΝΟΥ ΠΟΣΟΥ.** Καταργείται η δυνατότητα παρακράτησης του οφειλομένου ποσού που προκύπτει κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου.

**Ως προς τις ρυθμίσεις του προηγούμενου νόμου 4915/2022 σχετικά με την έκδοση Βεβαίωσης μη οφειλής Τ.Α.Π. παραπέμπουμε στο από 30/3/2022 άρθρο μας με θέμα «Οι ρυθμίσεις για τη Βεβαίωση μη οφειλής Τ.Α.Π. σύμφωνα με το νέο ν. 4915/2022».*

Ελεονώρα Αναγνώστου

Δικηγόρος

D.E.A. Droit Economique et Social

Université Paris IX – Dauphine

¹ Έναρξη ισχύος των διατάξεων αυτών του νόμου 4921/2022 είναι η ημέρα δημοσίευσής του δηλαδή η 18.4.2022 (άρθ.82 παρ.4)