)

**ΟΙ ΝΕΕΣ ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΠΕΡΙ ΜΗ ΟΦΕΙΛΗΣ Τ.Α.Π.**

**---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------**

Δύο νόμοι δημοσιεύτηκαν πρόσφατα που επέφεραν τροποποιήσεις στις ήδη υφιστάμενες ρυθμίσεις που ισχύουν για την έκδοση Βεβαίωσης περί μη οφειλής Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.)[[1]](#footnote-1): αφενός μεν οι διατάξεις ***του ν. 5028/2023***[[2]](#footnote-2), με τις οποίες προβλέφθηκαν συγκεκριμένα **δικαιολογητικά** για τη χορήγηση της σχετικής Βεβαίωσης τόσο για την περίπτωση ηλεκτροδοτούμενου όσο και μη ηλεκτροδοτούμενου ακινήτου, τροποποιήθηκε ο ***χρόνος ισχύος της Βεβαίωσης*** αυτής, η οποία πλέον ισχύει μέχρι το τέλος του έτους έκδοσής της[[3]](#footnote-3) και προστέθηκε ***ο ιδιοκτήτης του ακινήτου*** σε αυτούς που έχουν δικαίωμα αιτήσεως για χορήγησή της, ενώ η Βεβαίωση εκδίδεται πλέον για έκταση ακινήτου που πρέπει να είναι σύμφωνη με αυτή που αναφέρεται στο πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου, αφετέρου δε οι διατάξεις του ***ν. 5043/2023[[4]](#footnote-4)***, με τις οποίες τροποποιούνται τα δικαιολογητικά που με τον ανωτέρω νόμο θεσπίστηκαν για τη χορήγηση της Βεβαίωσης στην περίπτωση μη ηλεκτροδοτούμενου ακινήτου, ενώ συγχρόνως προβλέφθηκαν νέες ρυθμίσεις για τα ηλεκτροδοτούμενα μισθωμένα ακίνητα και οι οποίες ισχύουν από την 13/4/2023. Ειδικότερα, μετά από τις ως άνω διατάξεις, για τη Βεβαίωση περί μη οφειλής Τ.Α.Π. ισχύουν τα ακόλουθα:

* **ΑΙΤΩΝ**

Η Βεβαίωση εκδίδεται κατόπιν αίτησης του ιδιοκτήτη ή αυτεπάγγελτης αναζήτησης από το Συμβολαιογράφο, που συντάσσει τη συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης του ακινήτου, ενώ μπορεί να προσκομιστεί και από τον μεταβιβάζοντα το ακίνητο.

* **ΦΟΡΕΑΣ ΕΚΔΟΣΗΣ**

Ο αρμόδιος Δήμος στην περιφέρεια του οποίου ανήκει το ακίνητο εκδίδει τη Βεβαίωση.

* **ΧΡΟΝΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ**

Η Βεβαίωση εκδίδεται κατ’ αρχήν εντός πέντε ημερών μετά τη σχετική αίτηση με βάση τα στοιχεία που τηρεί ηλεκτρονικά ο Δήμος.

* **ΠΟΣΟ ΕΓΓΥΗΣΗΣ ΕΠΙ ΟΦΕΙΛΗΣ**

Εναλλακτικά, σε περίπτωση οφειλής Τέλους Ακίνητης Περιουσίας - ανεξαρτήτως από τη δυνατότητα ή αδυναμία έκδοσης της Βεβαίωσης – ο μεταβιβάζων ή ο αποκτών το ακίνητο μπορεί να καταβάλει σε τραπεζικό λογαριασμό του αρμοδίου Δήμου ***ως εγγύηση μέχρι την εκκαθάριση της οφειλής*** ποσό που αντιστοιχεί σε ποσοστό 3‰ επί του τιμήματος της πώλησης ή της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, με αποδεικτικό κατάθεσης ή εμβάσματος που επέχει θέση βεβαίωσης.

* **ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΟΦΕΙΛΩΝ**

Η αρμόδια Ταμειακή Υπηρεσία του Δήμου προβαίνει σε περίπτωση οφειλών ***εντός αποκλειστικής προθεσμίας 3 μηνών από την κατάθεση της εγγύησης*** σε *εκκαθάριση της οφειλής* του Τ.Α.Π. ***σε βάθος 5ετίας*** και είτε βεβαιώνει και εισπράττει το υπόλοιπο της οφειλής είτε επιστρέφει στον μεταβιβάζοντα ή στον αποκτώντα το τυχόν επιπλέον αχρεωστήτως καταβληθέν ποσό[[5]](#footnote-5).

* **ΧΡΟΝΙΚΗ ΔΙΑΡΚΕΙΑ ΙΣΧΥΟΣ**

Η Βεβαίωση περί μη οφειλής Τ.Α.Π. ισχύει μέχρι το τέλος του έτους έκδοσής της.

* **ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΕΚΔΟΣΗΣ**

**ΓΙΑ ΤΑ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ**. Φωτοαντίγραφο του τελευταίου λογαριασμού ρεύματος με το αποδεικτικό εξόφλησής του, καθώς και Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου ή Διηρημένης Ιδιοκτησίας. [[6]](#footnote-6)

**ΓΙΑ ΤΑ ΜΗ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ**. Υπεύθυνη Δήλωση του ιδιοκτήτη για τη μη χρήση του ακινήτου και Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας[[7]](#footnote-7).

* **ΒΕΒΑΙΩΜΕΝΗ ΕΚΤΑΣΗ**

Η Βεβαίωση εκδίδεται για την έκταση ή το εμβαδόν (σε τ.μ.) του ακινήτου που αναφέρεται στο Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου ή Διηρημένης Ιδιοκτησίας.

* **ΚΥΡΟΣ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ**

Η Βεβαίωση περί μη οφειλής Τ.Α.Π. αποτελεί κριτήριο του κύρους της συμβολαιογραφικής πράξης που συντάσσεται για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου και κατά συνέπεια η μη προηγούμενη από την υπογραφή του συμβολαίου προσκόμισή της συνεπάγεται ακυρότητα του συμβολαίου.

**Ελεονώρα Αναγνώστου**

**Δικηγόρος**

**D.E.A. Droit Economique et Social**

**Université Paris IX – Dauphine**

1. Άρθ. 24 παρ. 18 του ν. 2130/1993(ΦΕΚ 62/Τ.Α/1993), όπως ισχύει μέχρι σήμερα με τις τροποποιήσεις αυτού, σχετικά με την «Τροποποίηση και συμπλήρωση διατάξεων της περιφερειακής διοίκησης, του Κώδικα της Ελληνικής Ιθαγένειας, του δημοτικού και κοινοτικού κώδικα, των διατάξεων για τις προσόδους των Ο.Τ.Α. και άλλες διατάξεις». [↑](#footnote-ref-1)
2. Άρθ, 42 του ν. 5028/2023 (ΦΕΚ 54/Τ.Α’/9.3.2023) για την «Αναδιάταξη περιφερειών και αποκέντρωση αρμοδιοτήτων των τακτικών διοικητικών δικαστηρίων, οργάνωση της τηλεματικής συνεδρίασης, μετατροπή μεταβατικών εδρών και ίδρυση δικαστικών γραφείων τηλεματικής - Λοιπές επείγουσες ρυθμίσεις του Υπουργείου Δικαιοσύνης και άλλες διατάξεις» [↑](#footnote-ref-2)
3. Αντιθέτως, σύμφωνα με την προγενέστερη ρύθμιση, ίσχυε για 1 έτος από την ημερομηνία έκδοσής της. [↑](#footnote-ref-3)
4. Άρθ. 6 του ν. 5043/2023 (ΦΕΚ 91/Τ.1/13/04/2023) για «Ρυθμίσεις σχετικά με τους Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης α’ και β’ βαθμού - Διατάξεις για την ευζωία των ζώων συντροφιάς - Διατάξεις για το ανθρώπινο δυναμικό του δημοσίου τομέα - Λοιπές ρυθμίσεις του Υπουργείου Εσωτερικών και άλλες επείγουσες διατάξεις». [↑](#footnote-ref-4)
5. Ο Δήμος με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου μπορεί να αποφασίσει την αναστολή της υποχρέωσης υποβολής της ανωτέρω βεβαίωσης για τη μεταβίβαση της κυριότητας των ακινήτων, εφόσον υποβληθούν πριν τη σύνταξη του συμβολαίου σε ηλεκτρονική πλατφόρμα που τηρεί ο Δήμος τα στοιχεία του μεταβιβάζοντα και του ακινήτου ώστε να βεβαιωθούν τυχόν οφειλές, ενώ η ***απόφαση αυτή του Δημοτικού Συμβουλίου επέχει θέση Βεβαίωσης***. [↑](#footnote-ref-5)
6. Επισημαίνεται πως προκειμένου να εκδοθεί η Βεβαίωση για τα ***ηλεκτροδοτούμενα μισθωμένα ακίνητα,*** οι πάροχοι ρεύματος έχουν την υποχρέωση παράδοσης αντιγράφου του τελευταίου λογαριασμού ρεύματος στον ιδιοκτήτη του μισθωμένου ακινήτου, εφόσον προσκομιστεί από τον ιδιοκτήτη η δήλωση λύσης της τελευταίας μίσθωσης στην ΑΑΔΕ. [↑](#footnote-ref-6)
7. Δεν απαιτείται πλέον η βεβαίωση διακοπής ηλεκτροδότησης από τον Διαχειριστή ΔΕΔΔΗΕ. [↑](#footnote-ref-7)