



- ✓ **Ποιους αφορά το άρθρο:** Τα συμβαλλόμενα μέρη σε μία σύμβαση αγοραπωλησίας (πωλητές και αγοραστές), τους συμβολαιογράφους και τους αρμόδιους για τη μεταγραφή συμβολαίων, σε Υποθηκοφυλακεία και Κτηματολογικά Γραφεία.
- ✓ **Που αποσκοπούν οι νέες διατάξεις:** Στην αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής.
- ✓ **Πότε εκκινεί η ισχύς των νέων διατάξεων:** Από 11/12/2023 (ημερομηνία δημοσίευσης στο ΦΕΚ).

Με τη νέα διάταξη του **ν. 5073/2023¹**, καθίσταται² **από 11/12/2023 και εφεξής, υποχρεωτική η αποπληρωμή του τιμήματος αγοραπωλησίας, μέσω τραπεζών**, επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου (προβλέπεται και εξαίρεση). Περαιτέρω, προβλέπονται

¹ Ν. 5073/2023 (ΦΕΚ Α'204/11.12.2023), με τίτλο: «Μέτρα για τον περιορισμό της φοροδιαφυγής και άλλες επείγουσες διατάξεις.

² Προστέθηκε διάταξη στο άρθρο 20 του ν. 3842/2010 (ΦΕΚ Α'58 – αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις)



υποχρεώσεις για τους συμβολαιογράφους και τους μεταγραφοφύλακες, καθώς και κυρώσεις σε περίπτωση μη συμμόρφωσής τους. Ειδικότερα:

- **Από 11/12/2023 και εφεξής**, διακρίνουμε τις εξής δύο περιπτώσεις:

(α) Κατά τη σύνταξη **νέων** συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, προσυμφώνων και εξοφλητικών πράξεων, η **καταβολή του τιμήματος γίνεται αποκλειστικά με χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής**³. Εάν σε συμβολαιογραφικό ή ιδιωτικό έγγραφο, καταγράφεται ότι η προκαταβολή ή η εξόφληση του τιμήματος, έγινε με μετρητά ή δεν καταγράφεται ότι έγινε μέσω τράπεζας, τότε είναι **αυτοδικαίως άκυρο, απαγορεύεται να μεταγραφεί στα οικεία βιβλία και δεν παράγει κανένα έννομο αποτέλεσμα**.

(β) Τα συμβόλαια που συνάπτονται **σε εκτέλεση προσυμφώνων που είχαν συνταχθεί ήδη πριν τις 11/12/2023**, εξαιρούνται και το τίμημα, μπορεί να εξοφληθεί και με μετρητά.

- Ο **συμβολαιογράφος**, έχει ως πρόσθετη υποχρέωση, να αναγράψει στο συμβόλαιο, ως τρόπο εξόφλησης του τιμήματος, την τραπεζική πληρωμή.
- **Απαγορεύεται η μεταγραφή** συμβολαιογραφικού εγγράφου που έχει συνταχθεί κατά παράβαση της υποχρέωσης του συμβολαιογράφου να αναγράψει στο συμβόλαιο τον τρόπο εξόφλησης του τιμήματος αποκλειστικά με τη χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής.
- Στους **παραβάτες των ανωτέρω υποχρεώσεων** (συμβολαιογράφους και μεταγραφοφύλακες), επιβάλλεται **πρόστιμο** ίσο με το 10% του τιμήματος που καταβλήθηκε με μετρητά, το οποίο δεν μπορεί να είναι λιγότερο από 10.000€ ούτε περισσότερο από 500.000€.

Μαρία Αικατερίνη Δ. Παπαδοπούλου
Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ Ιστορίας και Θεωρίας Δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ
Δ.Μ.Σ Αστικού δικαίου, Νομική Σχολή Αθηνών, ΕΚΠΑ

Δ.Μ.Σ Εμπορικού Δικαίου, Νομική Σχολή Δημοκριτείου Πανεπιστημίου Θράκης

³ Η ενημέρωση ότι η καταβολή, έγινε μέσω τραπεζών, θα γίνεται από τον συμβολαιογράφο, προς τη Φορολογική Διοίκηση, μέσω της εφαρμογής «myrproperty»