



**ΕΘΝΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ  
& ΧΑΡΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Α.Ε.**

Αθήνα, 11.03.2014

Α.Π.: 1400887/ΝΑ 93

Νομική Δ/ση

Υποδ/ση Λειτουργούντος Κτηματολογίου: τηλ. 210 65 05 610

Αριθ. Πρωτ.	276
	13/03/2014

Προς:

**Θέμα:** «Απάντηση σε ερώτημα».

**Σχετ.:**

- α) Το από 13.01.2014 ηλεκτρονικό μήνυμα σας
- β) Το υπ' αρ. πρωτ. ΑΠ Οικ 1400669/10.1.2014 έγγραφο της Νομικής Δ/σης της Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε.

Αναφερόμενοι στο από 13.1.2014 ηλεκτρονικό μήνυμα (e-mail) που μας απευθύνετε (αρ. πρωτ. εισερχ. εγγράφου 1400887/14.1.2014) με το οποίο ζητάτε την άποψή μας, εάν «...σε περίπτωση μεταγραφής/καταχώρισης κληρονομητηρίου ή πιστοποιητικού μη αποποίησης κληρονομιάς με αίτηση δανειστού του κληρονόμου ώστε αυτός να προβεί στη συνέχεια είτε σε εγγραφή βάρους με δικαστική απόφαση, είτε σε μεταγραφή συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου με αυτοσύμβαση απαιτείται η παράλληλη μεταγραφή του πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ.» παραθέτουμε τα ακόλουθα:

**Α.** Σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 54 Α του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α'287), είναι αυτοδικαίως άκυρη κάθε υποσχετική ή εκποιητική δικαιοπραξία με την οποία

Μεταγ. κ. Α.Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε. - Γραφείο: Τηλεφωνικό Κέντρο 210 65 05 610 - Επιστολολογείο Α.Ε. - Τηλεοφ. 210 65 05 610

συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται από το συμβολαιογράφο στο συμβόλαιο που συντάσσει, πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης, με το οποίο πιστοποιείται ότι το ίδιο ακίνητο, με τα ίδια στοιχεία, περιλαμβάνεται στη δήλωση Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων, καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει, ή νόμιμα απαλλαγεί από τον Ε.Ν.Φ.Ι.Α., κατά τα ειδικότερα οριζόμενα.

Στην παράγραφο 2 του ίδιου άρθρου προβλέπεται ότι οι φύλακες μεταγραφών και οι προϊστάμενοι των Κτηματολογικών Γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώρηση στα κτηματολογικά βιβλία συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται το πιστοποιητικό της προηγούμενης παραγράφου. Το ίδιο ισχύει και για τη μεταγραφή ή καταχώρηση της κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού, καθώς και για τη μεταγραφή ή καταχώρηση της αποδοχής κληρονομιάς.

Με την υπ' αρ. 1279/2013 ΠΟΑ του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (Β'3397) που εξεδόθη σύμφωνα με την εξουσιοδοτική διάταξη της παραγράφου 7 του άρθρου 54 Α, καθορίστηκε ο τύπος και το περιεχόμενο του πιστοποιητικού Ε.Ν.Φ.Ι.Α., η διαδικασία χορήγησής του και λεπτομέρειες για την εφαρμογή της προαναφερόμενης διάταξης για το έτος 2014.

Ειδικότερα, σύμφωνα με την παράγραφο 6 του άρθρου 2 της ίδιας ΠΟΑ, κατά τη μεταγραφή **συμβολαιογραφικών εγγράφων που συντάχθηκαν μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2013, δεν απαιτείται το πιστοποιητικό του άρθρου 1 της παρούσας, με εξαίρεση τη μεταγραφή ή καταχώρηση αποδοχής κληρονομιάς.**

Σύμφωνα με το άρθρο 5, για τη μεταγραφή ή την καταχώρηση της αποδοχής κληρονομιάς το πιστοποιητικό Ε.Ν.Φ.Ι.Α. ή την υπεύθυνη δήλωση, κατά περίπτωση, υποχρεούται να προσκομίζει ο εξ αδιαθέτου ή ο εκ διαθήκης κληρονόμος, ο οποίος ήταν υπόχρεος στην υποβολή δήλωσης για τα αντίστοιχα έτη. Πιστοποιητικό επίσης προσκομίζεται από τον κληρονόμο και για τον αποβιώσαντα, εφόσον δεν έχει παρέλθει από το θάνατο του, το χρονικό διάστημα για το οποίο προβλέπεται η λήψη

του πιστοποιητικού.

Με την υπ'αρ. **1020/2014 ΠΟΑ** του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (Β'74) που εξεδόθη για τη συμπλήρωση της προαναφερόμενης ίδιας ΠΟΑ, προστέθηκε δεύτερο εδάφιο στην παράγραφο 6 του άρθρου 2 της ΠΟΑ 1279/2013 ως εξής: *«Το πιστοποιητικό του άρθρου 54 Α μνημονεύεται και επισυνάπτεται και στις συμβολαιογραφικές πράξεις αποδοχής κληρονομιάς»*. Στην παράγραφο 1 της ΠΟΑ 1020 ορίζεται ότι η διάταξη περί μινείας και επισύναψης στις συμβολαιογραφικές πράξεις αποδοχής κληρονομιάς του πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ, εφαρμόζεται για τις **συμβολαιογραφικές πράξεις αποδοχής κληρονομιάς που καταρτίζονται από την ημερομηνία δημοσίευσής της εν λόγω ΠΟΑ στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (: 20.1.2014).**

**Β.** Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων ΑΚ 1192, 1193 και 1195, **η αποδοχή κληρονομιάς**, όταν με αυτήν περιέρχεται στον κληρονόμο (ή στον κληροδόχο) ακίνητο της κληρονομιάς ή εμπράγματο δικαίωμα σε αυτό, ή εμπράγματο δικαίωμα πάνω σε ξένο ακίνητο ή καταργείται τέτοιο δικαίωμα, συνιστά **μονομερή δικαιοπραξία, μεταγραφτέα**, με την οποία γίνεται η δήλωση του κληρονόμου ότι θέλει να είναι κληρονόμος και ότι επομένως παραιτείται από το δικαίωμα να αποποιηθεί την κληρονομία που του έχει επαχθεί. Η μεταγραφτέα αποδοχή κληρονομιάς (ή κληροδοσίας) πρέπει να προκύπτει από **δημόσιο έγγραφο**. Αντί για την αποδοχή της κληρονομιάς, μπορεί να μεταγραφεί το **κληρονομητήριο**. Με τον όρο «**δημόσιο έγγραφο**» νοείται κατ' αρχήν το **συμβολαιογραφικό έγγραφο**, άσχετα εάν συντάσσεται από συμβολαιογράφο ή άλλο δημόσιο υπάλληλο ή λειτουργό που εκτελεί συμβολαιογραφικά καθήκοντα (π.χ. πρόξενος). Μπορεί όμως η αποδοχή κληρονομιάς να γίνει και **με δήλωση ενώπιον του Γραμματέα του Δικαστηρίου** της κληρονομιάς, ενώ γίνεται δεκτό ότι μπορεί να μεταγραφεί και **πιστοποιητικό του ίδιου Γραμματέα περί μη αποποίησης**.

**Γ.**

**Ι.** Υπό το καθεστώς που επικρίτησε για τις εγγραπτές πράξεις που περιείχαν αποδοχή κληρονομιάς, αδιακρίτως του τύπου του εγγράφου (συμβολαιογραφικό

έγγραφο, άλλο δημόσιο έγγραφο) που αυτή περιέχεται, μετά την έκδοση της ΠΟΑ 1279/2013 και έως την δημοσίευση της ΠΟΑ 1020/2014(:20.1.2014), ο κληρονόμος (εξ αδιαθέτου ή εκ διαθήκης) ήταν υπόχρεος για την προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ κατά την υποβολή της αίτησης για την μεταγραφή, άλλως, καταχώριση της αποδοχής κληρονομιάς στα κτηματολογικά βιβλία ανεξαρτήτως του είδους του εγγράφου που αυτή (: η αποδοχή κληρονομιάς) περιέχεται. Τούτο ισχύει και για τις συμβολαιογραφικές πράξεις αποδοχής κληρονομιάς, που είχαν συνταχθεί μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2013. Σχετική αναφορά περιέχεται και στο εν θέματι σχετικό έγγραφο της Νομικής Δ/σης της ΕΚΧΑ Α.Ε. (σελ. 12-13).

2. Μετά την έκδοση και δημοσίευση της ΠΟΑ 1020/2014, διακρίνουμε ως εξής:

α. Όταν πρόκειται για **συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής κληρονομιάς** που έχει συνταχθεί από την ημερομηνία δημοσίευσης της ΠΟΑ 1020 στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (: 20.1.2014) και έπειτα, το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ **μνημονεύεται και επισυνάπτεται** σε αυτήν από το **συντάκτη συμβολαιογράφο**.


β. Όταν πρόκειται για **συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής κληρονομιάς** που έχει συνταχθεί **πριν την 20<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2014**, το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ **προσκομίζεται** κατά την υποβολή της αίτησης για την μεταγραφή, άλλως, καταχώριση της αποδοχής κληρονομιάς στα κτηματολογικά βιβλία από τον **υπόχρεο κληρονόμο (εξ αδιαθέτου ή εκ διαθήκης)**. Το ίδιο ισχύει και όταν πρόκειται για αποδοχή κληρονομιάς που περιέχεται σε **άλλο δημόσιο έγγραφο** (π.χ. κληρονομητήριο, δήλωση ενώπιον του Γραμματέα του Δικαστηρίου της κληρονομιάς, πιστοποιητικό του ίδιου Γραμματέα περί μη αποποίησης), **αφού, κατά το άρθρο 5 της ΠΟΑ 1279/2013, η σχετική υποχρέωση βαρύνει το πρόσωπο του κληρονόμου που υποβάλει την αίτηση για την εγγραφή της αποδοχής κληρονομιάς κατά το άρθρο 5 της ΠΟΑ 1279/2013.**

Αντίθετα, σε όλες τις περιπτώσεις (1-2), εάν η αίτηση για την μεταγραφή, άλλως καταχώριση της αποδοχής κληρονομιάς με επίκληση κληρονομητηρίου, ή πιστοποιητικού περί μη αποποίησης υποβάλλεται από **δανειστή** του κληρονόμου που

έχει έννομο συμφέρον, για να επιχειρήσει στη συνέχεια ο ίδιος άλλη διαδικαστική ενέργεια σε βάρος της περιουσίας του κληρονόμου, ο δανειστής, ως τρίτος, δεν έχει υποχρέωση να προσκομίσει το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ, αφού, κατά το άρθρο 5 της ΠΟΛ 1279/2013, η σχετική υποχρέωση αφορά μόνο στο πρόσωπο του κληρονόμου(εξ αδιαθέτου ή εκ διαθήκης) που επιχειρεί τη μεταγραφή, άλλως καταχώριση, αποδοχής κληρονομιάς.

Άλλοστε, διαφορετικά, θα υπήρχε ο κίνδυνος να ματαιωθεί η δυνατότητα να ασκήσει ο δανειστής τα νόμιμα δικαιώματά του, αφού ο οφειλέτης κληρονόμος ουδέποτε θα προέβαινε στις απαιτούμενες ενέργειες, κατά περίπτωση, είτε για την έκδοση πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ, είτε για τη σύνταξη και επικύρωση υπεύθυνης δήλωσης και στην εν γένει τήρηση των διατυπώσεων του άρθρου 54 Α του ν. 4223/2013. Υπό το ίδιο σκεπτικό, επιφυλάσσεται εξαιρετική μεταχείριση στον τρίτο που έχει έννομο συμφέρον για τη μεταγραφή αποδοχής κληρονομιάς και όσον αφορά στην προσκόμιση πιστοποιητικού από τον οικονομικό έφορο περί υποβολή δήλωσης ή έκδοσης πράξης επιβολής φόρου. Στις περιπτώσεις αυτές με μέριμνα του Υποθηκοφύλακα ή του Προϊστάμενου του Κτηματολογικού Γραφείου ενημερώνεται σχετικά ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. μέσα στον επόμενο από τη μεταγραφή, άλλως καταχώριση, μήνα (άρθρο 10 παρ. 1 εδ.β'ν. 118/1973).

Με εκτίμηση,  
Για την Ε.Κ.Χ.Α. Α.Ε.

  
Ρένα Κουκούτση

Υποδιευθύντρια Νομικής Δ/σης

**Κοινοποίηση:**

- Κτηματολογικά Γραφεία της Χώρας
- Συμβολαιογραφικοί Σύλλογοι
- Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων
- Δικηγορικοί Σύλλογοι
- Ολομέλεια Προέδρων Δικηγορικών Συλλόγων Ελλάδας