



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΕΙΣΑΓΓΕΛΕΑΣ  
ΤΟΥ ΑΡΕΙΟΥ ΠΑΓΟΥ**

Τμήμα Διοίκησης & Προσωπικού  
Τηλ. : 210-6411526

**Αθήνα, 24-4-2024**

**Αριθ. Πρωτ.: 2984**

**Αρ. Γνωμ.: 2**

**Θέμα:** *«Γνωμοδότηση Εισαγγελέα Πρωτοδικών Ρόδου περί μη κατάργησης  
ΤΑΠ στην Ρόδο»*

Αφού λάβαμε υπόψη την με αριθμό πρωτοκόλλου 1704/4-4-2024 με αριθμό γνωμοδότησης 1/2024 της Εισαγγελέως Πρωτοδικών Ρόδου κ. Αιμιλίας-Σοφίας ΜΕΡΗ, το με αριθμό πρωτοκόλλου 346/11-4-2024 έγγραφο του Προέδρου των Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος κ. Γεωργίου ΡΟΥΣΚΑ, το από 17/4/2024 έγγραφο του Υφυπουργού Ψηφιακής Διακυβέρνησης κ. Κωσταντίνου ΚΥΡΑΝΑΚΗ, αναφορικά με το περιεχόμενο της Γνωμοδότησης της Εισαγγελέα Πρωτοδικών Ρόδου περί μη κατάργησης Τ.Α.Π., στη Ρόδο», η κατά τα άρθρα 28 παρ. 5α Ν. 4938/2022 και άρθρο 29 παρ. 2 Ν. 4938/2022 Γνώμη μας είναι η ακόλουθη:

Σύμφωνα με το άρθρο 33 παρ. 1 του Ν. 5076/2023 με τίτλο: «Επιτάχυνση των διαδικασιών ολοκλήρωσης του Ελληνικού Κτηματολογίου: Διεκπεραίωση εκκρεμοτήτων στις μεταγραφές ακινήτων και ενίσχυση της επιχειρησιακής λειτουργίας του νομικού προσώπου δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο -Απλοποίηση και επιτάχυνση των διαδικασιών μεταβίβασης ακινήτων- Ρυθμίσεις αρμοδιότητας Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης», από την έναρξη ισχύος του νόμου (13-12-2003) καταργήθηκε: α) η παράγραφος 18 του άρθρου 24 του ν. 2130/1993 (Α'62), περί της βεβαίωσης μη οφειλής Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) και β) το άρθρο 59 του ν. 4483/2017 (Α'107) περί της μη προσκόμισης βεβαίωσης περί μη οφειλής Τ.Α.Π. Επίσης, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 33 Ν.

5076/2023, το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 4 του άρθρου 13 του ν. 1587/1950 (Α' 294), περί της υποχρέωσης προσκόμισης αντιγράφου φορολογικής δήλωσης στον μεταγραφοφύλακα, δεν εφαρμόζεται στις μεταγραφές δικαιωμάτων επί ακινήτων.

Οι συγκεκριμένες ρυθμίσεις θεσπίστηκαν άμεσα, χωρίς όρους, περιορισμούς ή προθεσμίες και ισχύουν *erga omnes*.

Επιπροσθέτως για την είσπραξη οφειλής Τ.Α.Π. με το άρθρο 24 Ν. 5976/2023 προβλέπεται ειδική διαδικασία είσπραξης, με την προσθήκη παραγράφου 18 Α στο άρθρο 24 Ν. 2130/1993, ως ακολούθως:

Το Ν.Π.Δ.Δ. «Ελληνικό Κτηματολόγιο» με την ολοκλήρωση καταχώρισης κάθε εγγραπτέας πράξης με την οποία μεταβιβάζεται η κυριότητα ακινήτου, ενημερώνει το Δήμο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο: α) για το εμβαδόν του ακινήτου, του οποίου η κυριότητα μεταβάλλεται, και β) για τα στοιχεία του δικαιοπάροχου και του αποκτώντας την κυριότητα, όπως αυτά καταχωρίζονται στη βάση δεδομένων του Ελληνικού Κτηματολογίου με την καταχώριση κάθε εγγραπτέας πράξης. Μετά από την ενημέρωση του πρώτου εδαφίου, τυχόν οφειλή Τέλους Ακίνητης Περιουσίας, βεβαιώνεται και εισπράττεται από τον υπόχρεο δικαιοπάροχο του αποκτώντας κατά τις ισχύουσες διατάξεις στην Ταμειακή Υπηρεσία του δικαιούχου Δήμου. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Εσωτερικών και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, καθορίζονται η διαδικασία ενημέρωσης του πρώτου εδαφίου και ρυθμίζονται ειδικότερα ζητήματα διαλειτουργητικότητας με άλλα πληροφοριακά συστήματα ή μητρώα του δημόσιου τομέα, τα τεχνικά και οργανωτικά μέτρα για την ασφάλεια της επεξεργασίας των δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα, καθώς και κάθε αναγκαία, τεχνική ή άλλη, λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.»

Συνακολούθως, τυχόν οφειλή Τέλους Ακίνητης Περιουσίας βεβαιώνεται και εισπράττεται από τον υπόχρεο δικαιοπάροχο του αποκτώντα κατά τις ισχύουσες διατάξεις στην Ταμειακή Υπηρεσία του δικαιούχου Δήμου και η όλη διαδικασία αποδεσμεύεται από τη σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου και την μεταγραφή του στο οικείο Υποθηκοφυλάκειο/ Κτηματολογικό Γραφείο. Εξακολουθεί δε ο Δήμος να δύναται να εισπράξει ληξιπρόθεσμες οφειλές κατά τις ισχύουσες διατάξεις, όπως ρητά αναφέρεται στη διατύπωση του άρθρου 24 του νόμου, ανεξαρτήτως λειτουργίας υπηρεσιών Κτηματολογίου στην

περιοχή των ορίων του. Επομένως δεν απαιτείται η προσκόμιση βεβαίωσης περί μη οφειλής Τ.Α.Π. οπουδήποτε.

Περαιτέρω, όσον αφορά την κατάργηση της υποχρέωσης προσκόμισης αντιγράφου φορολογικής δήλωσης στο μεταγραφοφύλακα επί μεταγραφών δικαιωμάτων επί ακινήτων, κατά το άρθρο 33 παρ. 2 Ν. 5076/2023, προβλέπεται η μεταγραφή των πράξεων αυτών, όχι ατελώς, αλλά με την πληρωμή υπέρ του Φορέα (Ελληνικού Κτηματολογίου) των οφειλόμενων τελών/δικαιωμάτων/εξόδων, όπως προσδιορίζονται από το άρθρο 6 Ν. 4512/2018 καθώς και την ΥΑ 106/2024 (ΥΑ 10655 ΕΞ ΦΕΚ Β 1895 2024).

Τα τέλη καθορίζονται από τον «Φορέα» και αντίγραφο της δήλωσης φόρου μεταβίβασης δεν απαιτείται στις δηλώσεις που υποβάλλονται μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας «my property». Στις λοιπές περιπτώσεις, που είναι αδύνατη η ανάρτηση και ο υπολογισμός των οφειλόμενων τελών/δικαιωμάτων/εξόδων, εξακολουθεί η προηγούμενη διαδικασία βεβαίωσης και πληρωμής, ώστε να είναι δυνατή η διαπίστωση εξόφλησής τους.

Επομένως στη Ρόδο, που εξακολουθεί να υφίσταται και να λειτουργεί το Κτηματολόγιο με την αρχική του μορφή, σύμφωνα με τον Κτηματολογικό Κανονισμό Δωδεκανήσου και δεν έχει ενταχθεί στο Ελληνικό Κτηματολόγιο μετά την ισχύ του Ν. 5076/2023, είναι δυνατόν να ακολουθείται η προηγούμενη διαδικασία βεβαίωσης πληρωμής των αναλογούντων τελών μεταβίβασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων.

  
**Η Αντισταγγελέας Αρείου Πάγου**  
  
**Μαρία Α. Γκανέ**

**Κοινοποίηση:**

1. Υπουργείο Δικαιοσύνης
2. Συμβολαιογραφικός Σύλλογος Εφετείων Αθηνών-Πειραιώς-Αιγαίου και Δωδεκανήσου
3. Εφετείο Δωδεκανήσου
4. Εισαγγελία Εφετών Δωδεκανήσου