



Νέα προβλήματα με τα πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ Το πρώτο αφορά γενικά στη σύνταξη κάθε υποσχετικής δικαιοπραξίας (προσύμφωνα) με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτων. Για να είναι έγκυρο ένα προσύμφωνο θα πρέπει εφόσον συντάχθηκε από την 1-1-2014 να επισυνάπτεται σε αυτό πιστοποιητικό εξόφλησης ή ρύθμισης του ΕΝΦΙΑ. Υπάρχουν, ωστόσο, περιπτώσεις που το προσύμφωνο έχει συνταχθεί έως το τέλος του 2013 και για τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου απαιτείται πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ.

Σε πολλές περιπτώσεις ο αγοραστής του ακινήτου επιβαρύνεται τον πιθανό απλήρωτο ΕΝΦΙΑ ενώ και για να εκδοθεί το σχετικό πιστοποιητικό θα πρέπει να κάνει ενέργειες ο πωλητής καθώς ο φόρος τυπικά βαρύνει αυτόν. Κάτι ανάλογο γίνεται και στις μεταβιβάσεις ακινήτων που ο σχετικός τίτλος συντάχθηκε έως το τέλος του 2013 και η μεταγραφή του τίτλου στο υποθηκοφυλάκειο επιχειρείται να γίνει εντός του 2014. Στην περίπτωση αυτή οι υποθηκοφύλακες αρνούνται να μεταγράψουν τον τίτλο αν προηγουμένως δεν επισυναφθεί σε αυτόν πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ. Δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις που ο πωλητής αρνείται να συνεργαστεί για την έκδοση του πιστοποιητικού (υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων Ε9, πληρωμή του φόρου κλπ) και τελικά ο αγοραστής βρίσκεται αντιμέτωπος με ένα γραφειοκρατικό λαβύρινθο.

Η δεύτερη περίπτωση είναι αυτή της μεταγραφής στο υποθηκοφυλάκειο αποδοχών κληρονομιάς που συντάχθηκαν έως το τέλος του 2013 αλλά επιχειρείται να μεταγραφούν εντός του 2014. Αν και δεν ήταν υποχρεωτική η έκδοση πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ για τη σύνταξη της αποδοχής καθώς έγινε πριν το 2014, όταν ο κληρονόμος εμφανίζεται εντός του 2014 στο υποθηκοφυλάκειο για να μεταγράψει την αποδοχή ο νόμος υποχρεώνει τον υποθηκοφύλακα να ελέγξει αν έχει επισυναφθεί πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ. Το πιστοποιητικό όμως δεν ήταν υποχρεωτικό να εκδοθεί και να επισυναφθεί στον τίτλο.