

Η ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ (2010)

ΑΝΑΛΥΣΗ – ΕΠΙΜΕΛΕΙΑ ΚΕΙΜΕΝΩΝ
ΤΩΝ ΔΙΚΗΓΟΡΩΝ ΑΘΗΝΩΝ

ΣΤΡΑΤΟΥ ΠΑΡΑΔΙΑ
Προέδρου της ΠΟΜΙΔΑ και της UIPI

ΑΝΑΣΤΑΣΙΟΥ ΒΑΠΠΑ
Υ.Δ.Ν., Μέλους Δ.Σ. ΠΟΜΙΔΑ

Σοφοκλέους 7, Αθήνα, 10559
www.paradias.gr

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ	2
Α. ΠΡΟΠΑΡΑΣΚΕΥΑΣΤΙΚΕΣ ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ – ΑΝΑΖΗΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	2
1. Αναζήτηση ακινήτου από τον αγοραστή - Παράγοντες διαμόρφωσης του κόστους.....	2
2. Συνεργασία με κτηματομεσίτες.....	2
3. Προκαταρκτικές συμφωνίες ανάμεσα στον πωλητή και τον αγοραστή	3
Β. ΧΡΗΜΑΤΟΔΟΤΗΣΗ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	4
1. Απαραίτητα δικαιολογητικά	4
2. Υποθήκη-Προσημείωση υποθήκης.....	5
Γ. ΈΛΕΓΧΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	5
1. Νομικός έλεγχος – Πρόσληψη δικηγόρου	5
2. Τεχνικός έλεγχος – Πρόσληψη πολιτικού μηχανικού.....	6
Δ. ΟΛΟΚΛΗΡΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ.....	7
1. Σύνταξη συμβολαίου - Συμβολαιογράφος.....	7
2. Μεταγραφή-Εγγραφή στο Εθνικό Κτηματολόγιο.....	8
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ.....	9
Α. ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	9
Β. ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	9
ΜΕ ΕΠΑΧΘΗ ΑΙΤΙΑ.....	9
1. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.)	9
2. Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.)	10
3. Απαλλαγή για την αγορά πρώτης κατοικίας	10

ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

Η ελληνική νομοθεσία επιτρέπει στους αλλοδαπούς και ιδίως στους κατοίκους της Ε.Ε. να αποκτήσουν ακίνητη περιουσία στο μεγαλύτερο μέρος και στις περισσότερες τοποθεσίες της Ελληνικής επικράτειας. Υπάρχουν μόνον ορισμένοι περιορισμοί ιδίως για πρόσωπα που δεν προέρχονται από την Ε.Ε. και επιθυμούν να αποκτήσουν ακίνητα σε περιοχές της παραμεθορίου προς της πλευρά των βόρειων και των ανατολικών συνόρων της χώρας (νησιά Βορειοανατολικού Αιγαίου, Δωδεκάνησα, Βόρεια Μακεδονία, Θράκη κλπ.

Η αγορά ακινήτου στην Ελλάδα είναι υπόθεση σχετικά ευχερής, και με μεγάλη ασφάλεια συναλλαγών. Η ελληνική νομοθεσία σέβεται και προστατεύει τα ιδιοκτησιακά δικαιώματα, ενώ οι Έλληνες εκτιμούν ιδιαίτερα τους ξένους που αγοράζουν κατοικία στον τόπο τους. Το φορολογικό σύστημα της χώρας στην πράξη ουδόλως ενοχλεί ή προβληματίζει τους ξένους αγοραστές παραθεριστικής ή κύριας κατοικίας.

A. Προπαρασκευαστικές ενέργειες – Αναζήτηση ακινήτου

1. Αναζήτηση ακινήτου από τον αγοραστή - Παράγοντες διαμόρφωσης του κόστους

Το διαδίκτυο, αλλά και πολλές ελληνικές και διεθνείς εφημερίδες, είναι γεμάτες από αγγελίες για πώληση ακινήτων στην Ελλάδα. Φυσικά πολύ αποτελεσματικός τρόπος για να βρει κάποιος υποψήφιος αγοραστής, ακριβώς το ακίνητο που ψάχνει, είναι να επισκεφτεί την περιοχή η οποία τον ενδιαφέρει και να αναζητήσει πληροφορίες για πωλούμενα ακίνητα ρωτώντας τους κατοίκους της περιοχής.

Βεβαίως, όπως είναι λογικό ότι τα παραθαλάσσια ακίνητα και ιδίως αυτά που βρίσκονται στους πιο δημοφιλείς τουριστικούς προορισμούς, είναι και πιο ακριβά. Αντίθετα, λίγο πιο μακριά από την θάλασσα, αλλά σε κάθε περίπτωση κοντά σε κάποια παραλία (5-10 λεπτά με το αυτοκίνητο) τα περισσότερα ακίνητα διατίθενται σε πολύ καλύτερες τιμές. Στην ενδοχώρα οι τιμές μπορεί να είναι υψηλές στην περιοχή των Αθηνών και ιδίως στο ιστορικό κέντρο, γύρω από την ακρόπολη.

2. Συνεργασία με κτηματομεσίτες

Σε κάθε σημείο της Ελλάδας και ιδιαίτερα στις περιοχές με μεγαλύτερο τουριστικό ή επενδυτικό ενδιαφέρον δραστηριοποιείται μεγάλος αριθμός κτηματομεσιτικών γραφείων, που μπορούν να εκπροσωπούν των πωλητή, τον αγοραστή ή και τους δύο. Στις μεγάλες πόλεις και ιδίως στην Αθήνα και την Θεσσαλονίκη, λειτουργούν και μεγάλα κτηματομεσιτικά γραφεία που δραστηριοποιούνται σε ολόκληρη την Ελληνική επικράτεια. Ωστόσο, επειδή η Ελληνική νομοθεσία δεν απαιτεί συγκεκριμένα προσόντα για κάποιον που επιθυμεί να δραστηριοποιηθεί ως μεσίτης, με αποτέλεσμα να υπάρχουν πολλοί που εμφανίζονται ως κτηματομεσίτες, αλλά δεν διαθέτουν την απαιτούμενη

γνώση και εμπειρία για την άσκηση της δραστηριότητας αυτής, ο υποψήφιος αγοραστής ακινήτου που επιθυμεί την μεσολάβηση κτηματομεσίτη θα πρέπει να απευθύνεται **μόνο σε επίσημους μεσίτες**, μέλη των αντίστοιχων επαγγελματικών επιμελητηρίων και των ενώσεων μεσιτών, που να διαθέτουν οργανωμένο γραφείο.

Οι μεσίτες παρέχουν τις υπηρεσίες τους με βάση **έγγραφο εντολή** που παίρνουν από τον πελάτη, στην οποία πρέπει να αναγράφεται η **συμφωνία για την μεσιτική αμοιβή**, καθώς και **συγκεκριμένο χρονικό διάστημα δέσμευσης** του πελάτη από την εντολή αυτή, ώστε στην περίπτωση που ο μεσίτης δεν καταφέρει να υποδείξει εγκαίρως το κατάλληλο ακίνητο, ο ενδιαφερόμενος να μπορεί να αποδεσμευτεί από την εντολή αυτή.

Η αμοιβή του μεσίτη δεν καθορίζεται από το νόμο αλλά μόνο από την παραπάνω συμφωνία. Με τα δεδομένα της ελληνικής αγοράς και για την περίπτωση ακινήτων που δεν εμφανίζουν ιδιαίτερα χαρακτηριστικά από τα οποία να επιβάλλεται αυξημένη ή μειωμένη μεσιτική αμοιβή, η αμοιβή αυτή κυμαίνεται για μίσθωση ακινήτου ανάμεσα σε μισό και σε ένα (1/2-1) μηνιαίο μίσθωμα, ενώ η για πώληση ακινήτου ανάμεσα σε ένα και δύο τοις εκατό (1-2%) της πραγματικής αξίας πώλησής του. Η αμοιβή αυτή επιβαρύνεται και με Φ.Π.Α. 23%. Η αμοιβή του μεσίτη καταβάλλεται κατά την **ολοκλήρωση** της σύμβασης και σε καμία περίπτωση προκαταβολικά. Σε περίπτωση κατάρτισης προσυμφώνου καταβάλλεται κατά την υπογραφή του η μισή αμοιβή και κατά το οριστικό συμβόλαιο η υπόλοιπη. Ορισμένοι μεσίτες διεκδικούν αργότερα αμοιβή ακόμη και αν στην αρχή εμφανιστούν ότι ενεργούν αποκλειστικά για την άλλη πλευρά. Για το λόγο αυτό είναι σκόπιμο για τον πελάτη να κατοχυρωθεί, ζητώντας από τον μεσίτη να προβεί από την αρχή σε έγγραφη δήλωση ότι ενεργεί μόνον για την άλλη πλευρά και δεν θα αξιώσει αμοιβή από τη δική μας.

3. Προκαταρκτικές συμφωνίες ανάμεσα στον πωλητή και τον αγοραστή

Σύμφωνα με την Ελληνική νομοθεσία κάθε συναλλαγή, συμφωνία ή δικαιοπραξία που αφορά στην μεταβίβαση ακινήτου προκειμένου να είναι έγκυρη, πρέπει να γίνεται κατά τον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, δηλαδή να συντάσσεται από συμβολαιογράφο και να μεταγράφεται στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο. Αυτό σημαίνει ότι οποιαδήποτε συμφωνία γίνει ανάμεσα στον πωλητή και τον αγοραστή ακινήτου με ιδιωτικό συμφωνητικό, ακόμα κι αν δοθεί προκαταβολή για την αγορά του ακινήτου, είναι απολύτως άκυρη και δεν δεσμεύει τα συναλλασσόμενα μέρη, και συνεπώς δεν γεννάται υποχρέωση μεταβίβασης ακινήτου.

Ωστόσο στην πράξη, συνηθίζεται να δίδεται κάποια μικρή προκαταβολή από τον αγοραστή προκειμένου ο πωλητής να πεισθεί για την σοβαρότητα της πρόθεσής του αγοραστή να αγοράσει το πωλούμενο ακίνητο. Βεβαίως αν τελικά το μεταβιβαστικό συμβόλαιο δεν καταρτιστεί, η προκαταβολή πρέπει να επιστρέφεται στο ακέραιο.

B. Χρηματοδότηση αγοράς ακινήτου

Οι Ελληνικές τράπεζες διαθέτουν σήμερα μία μεγάλη και πολύ ενδιαφέρουσα ποικιλία από χρηματοδοτικά προϊόντα. Όποιος επιθυμεί να αποκτήσει ακίνητο στην Ελλάδα μπορεί να έρθει απευθείας σε επαφή με κάποια Ελληνική τράπεζα, ορισμένες από τις οποίες διαθέτουν υποκαταστήματα και στη Γερμανία, ή να απευθυνθεί στο κτηματομεσιτικό γραφείο που ασχολείται με την εύρεση του ακινήτου. Τα επιτόκια στην Ελλάδα παρακολουθούν συνήθως το επιτόκιο Euribor (μηνός ή τριμήνου) πλέον κάποιας προσαύξησης ανάλογα με την τράπεζα και τους όρους του δανείου.

1. Απαραίτητα δικαιολογητικά

i. **Για την προέγκριση** του Δανείου, προκειμένου ο αγοραστής να ξέρει και να μπορεί να αποδείξει ότι θα δανειοδοτηθεί, **ανεξάρτητα με το ακίνητο** που θα αγοράσει και πριν να βρει το ακίνητο αυτό, απαιτείται:

- Αίτηση χορήγησης Στεγαστικού Δανείου.
- Φωτοτυπία Ταυτότητας ή Διαβατηρίου.
- Φωτοτυπία τριών (3) τελευταίων αποδείξεων μισθοδοσίας (μισθωτοί).
- Φωτοτυπία εκκαθαριστικών σημειωμάτων φόρου τριών (3) τελευταίων ετών.
- Στην περίπτωση που αγοράζει νομικό πρόσωπο, συνήθως απαιτούνται και τρεις τελευταίοι δημοσιευμένοι ισολογισμοί ή αναλυτικά στοιχεία φορολογίας για τα (3) τελευταία έτη.

ii. **Για την έγκριση** του Δανείου εφόσον ο αγοραστής **βρει το ακίνητο** που επιθυμεί να αγοράσει απαιτείται:

- Τελευταίος τίτλος ιδιοκτησίας του ακινήτου. Εάν πρόκειται για διαμέρισμα χρειάζεται επιπλέον σύσταση οριζοντίου ή καθέτου ιδιοκτησίας και κανονισμός πολυκατοικίας.
- Πιστοποιητικό μεταγραφής του τίτλου του ακινήτου στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο.
- Πιστοποιητικό ιδιοκτησίας από την μερίδα του μεταβιβάσαντος και πιστοποιητικό βαρών, κατασχέσεων, μη εκποίησης και μη διεκδίκησης από το Υποθηκοφυλακείο ή υπεύθυνη δήλωση του δικηγόρου του αγοραστή ότι έχει προβεί σε έλεγχο όλων των παραπάνω και δεν έχει διαπιστώσει νομικά ελαττώματα.
- Τυχόν αναφερόμενα στους τίτλους ιδιοκτησίας πληρεξούσια.
- Κτηματολογικό απόσπασμα (εφόσον η περιοχή του ακινήτου έχει ενταχθεί στο Εθνικό Κτηματολόγιο).
- Τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου & διάγραμμα κάλυψης
- Κάτοψη του ακινήτου.
- Σε περίπτωση ανέγερσης νέας οικοδομής ή αποπεράτωσης ημιτελούς, απαιτείται και προϋπολογισμός έργων σε ειδικό έντυπο.
- Φωτοαντίγραφο άδειας οικοδομής από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο.

iii. **Για την εκταμίευση του Δανείου**, εφόσον συνταχθούν και τα συμβόλαια μεταβίβασης του ακινήτου, απαιτείται:

- Πιστοποιητικό εγγραφής προσημείωσης από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο.
- Φορολογική και ασφαλιστική ενημερότητα.

2. Υποθήκη-Προσημείωση υποθήκης

Προκειμένου η τράπεζα να εξασφαλίσει την απαίτησή της από το δάνειο, εγγράφει στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο προσημείωση υποθήκης ή και υποθήκη.

Η προσημείωση υποθήκης εγγράφεται με συμφωνημένη δικαστική απόφαση ανάμεσα στον αγοραστή και την τράπεζα που εκδίδεται από το αρμόδιο Δικαστήριο κατά την διαδικασία των ασφαλιστικών μέτρων, ακόμα και αυθημερόν. Στην συνέχεια η προσημείωση υποθήκης εγγράφεται στο βιβλίο υποθηκών του αρμόδιου υποθηκοφυλακείου ή στο κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου του αρμόδιου κτηματολογικού γραφείου, σε όσες περιοχές έχουν υπαχθεί στο εθνικό κτηματολόγιο. Στην περίπτωση που ο δανειολήπτης δεν είναι συνεπής στην καταβολή των δόσεων του δανείου του, η προσημείωση υποθήκης μπορεί να τραπεί από την τράπεζα σε υποθήκη.

Η προσημείωση υποθήκης διαγράφεται με την ίδια διαδικασία δηλαδή με συμφωνημένη απόφαση ενώπιον του αρμόδιου Δικαστηρίου. Αντίθετα η υποθήκη διαγράφεται μονάχα με αμετάκλητη απόφαση που έχει εκδοθεί κατά την χρονοβόρα τακτική διαδικασία (μπορεί να διαρκέσει ακόμα και πάνω από 1 χρόνο), ή με συμβολαιογραφική πράξη, οπότε όμως θα πρέπει να καταβληθεί χαρτόσημο 3,6% και τα δικαιώματα του συμβολαιογράφου που όλα μαζί υπολογίζονται σε ποσοστό περίπου 6% επί της ασφαλιζόμενης απαίτησης.

Γ. Έλεγχος ακινήτου

Εφόσον ο αγοραστής βρει μόνος του ή με την μεσολάβηση κτηματομεσίτη το ακίνητο που τον ενδιαφέρει και έχει εξασφαλίσει και την χρηματοδότησή του, θα πρέπει να προχωρήσει στον νομικό και τεχνικό του έλεγχο ώστε να είναι έτοιμος για την σύνταξη μεταβιβαστικού συμβολαίου.

1. Νομικός έλεγχος – Πρόσληψη δικηγόρου

Στην Ελλάδα, η παράσταση Δικηγόρου για την αγοραπωλησία ακινήτου είναι υποχρεωτική όταν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται στην περιφέρεια Αθηνών ή Πειραιά και η αξία του υπερβαίνει τα 29.347€, ή όταν βρίσκεται σε οποιοδήποτε άλλο σημείο της Ελλάδας και η αξία του υπερβαίνει τα 11.738€ είναι υποχρεωτική η παράσταση Δικηγόρου. Στην περίπτωση αυτή τόσο ο πωλητής όσο και ο αγοραστής είναι υποχρεωμένοι να αναθέσουν την εκπροσώπησή τους σε διαφορετικούς Δικηγόρους. Επειδή στην Ελλάδα δεν υπάρχει ακόμα Κτηματολόγιο παρά μόνο για το 10% περίπου των Δήμων της χώρας, ο Δικηγόρος είναι απαραίτητος ιδίως από μέρος του αγοραστή, προκειμένου να ψάξει αναλυτικά στο Υποθηκοφυλακείο της περιοχής στην

οποία βρίσκεται το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, για τυχόν νομικά ελαττώματα και βάρη.

Συγκεκριμένα, ο δικηγόρος θα πρέπει να προβεί:

i. Σε έλεγχο στα βιβλία μεταγραφών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου, ώστε να διαπιστώσει αν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο ανήκει πράγματι σε αυτόν που εμφανίζεται ως πωλητής και αν ανήκε σε αυτόν ή τους δικαιοπαρόχους του επί τουλάχιστον 20 χρόνια.

ii. Σε έλεγχο στα βιβλία βαρών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου ώστε να διαπιστώσει αν στο όνομα του πωλητή ή των δικαιοπαρόχων του υπάρχουν εγγεγραμμένες υποθήκες, προσημειώσεις υποθηκών, κατασχέσεις ή δικαστικές διεκδικήσεις. (Στην περίπτωση που στην περιοχή του ακινήτου λειτουργεί κτηματολογικό γραφείο, ο έλεγχος είναι ευχερέστερος, γιατί όλες οι παραπάνω πληροφορίες, αναγράφονται στο κτηματολογικό φύλο του ακινήτου)

iii. Σε μελέτη της σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, του πίνακα κατανομής βαρών και του κανονισμού της πολυκατοικίας, αν το ακίνητο είναι οριζόντια ιδιοκτησία (διαμέρισμα) σε πολυκατοικία, ή σε συγκρότημα κατοικιών

Η αμοιβή του Δικηγόρου καθορίζεται σε συμφωνία με τον πελάτη και πάντα ανάλογα με τις τυχόν δυσκολίες που υπάρχουν στον έλεγχο του εκάστοτε ακινήτου. Ωστόσο η ελάχιστη δικηγορική αμοιβή ανά συμβαλλόμενο, προσδιορίζεται κλιμακωτά για την Αθήνα ως εξής:

Για ποσά έως 44.020€: 1 %

Για το υπερβάλλον και έως 1.467.351€: 0,5%

Για το υπερβάλλον και έως 2.934.702€: 0,4%

Για το υπερβάλλον και έως 5.869.405€: 0,3%

Για το υπερβάλλον και έως 14.673.514€: 0,2%

Για το υπερβάλλον και έως 29.347.028€: 0,1%

Για το υπερβάλλον και έως 58.694.057€: 0,05%

Για το υπερβάλλον ποσό: 0,01%

2. Τεχνικός έλεγχος – Πρόσληψη πολιτικού μηχανικού

Όταν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο είναι οικόπεδο ή βρίσκεται εκτός εγκεκριμένου σχεδίου πόλεως, είναι απολύτως απαραίτητη (αν και δεν επιβάλλεται από το νόμο) και η πρόσληψη πολιτικού μηχανικού, ο οποίος θα γνωρίζει την περιοχή και τους περιορισμούς της, προκειμένου να ελέγξει αν το συγκεκριμένο ακίνητο πληροί τους απαιτούμενους όρους δόμησης της περιοχής ή αν είναι πράγματι ελεύθερο ή δεσμευμένο από τον Δήμο για κάποια μελλοντική απαλλοτρίωση.

Ο μηχανικός θα πρέπει να προβεί σε:

i. Έλεγχο αρτιότητας και οικοδομησιμότητας στο αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, στην τεχνική υπηρεσία του αρμόδιου Δήμου, και εν ανάγκη στην κεντρική υπηρεσία του Υπουργείου Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων (ΥΠΕΧΩΔΕ).

ii. Έρευνα για τυχόν οφειλόμενες εισφορές σε γη και χρήμα, αναστολή εκδόσεως οικοδομικών αδειών, εκκρεμούσα απαλλοτρίωση για κοινωφελή

σκοπό, εκτέλεση οδικού ή άλλου έργου, για τυχόν χαρακτηρισμό της ιδιοκτησίας ως δάσους, δασικής ή αναδασωτέας έκτασης, βιότοπου, αιγιαλού, αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, στρατιωτικής ζώνης, κλπ.

iii. Έρευνα για επιτρεπόμενες και απαγορευμένες χρήσεις γης.

Η αμοιβή του μηχανικού καθορίζεται ελεύθερα με συμφωνία ανάμεσα σε αυτόν και τον πελάτη.

Δ. Ολοκλήρωση μεταβίβασης

Εφόσον ολοκληρωθεί και ο έλεγχος του ακινήτου, προκειμένου να ολοκληρωθεί η μεταβίβαση απαιτείται η σύνταξη μεταβιβαστικού συμβολαίου από συμβολαιογράφο και η μεταγραφή του στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο.

1. Σύνταξη συμβολαίου - Συμβολαιογράφος

Το μεταβιβαστικό συμβόλαιο συντάσσεται από συμβολαιογράφο και ελέγχεται από τους δικηγόρους του αγοραστή και του πωλητή. Τον συμβολαιογράφο επιλέγει ο αγοραστής, ο οποίος πληρώνει και την αμοιβή του. Μετά την υπογραφή το συμβόλαιο πρέπει να μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή κτηματολογικό γραφείο.

Η αμοιβή του Συμβολαιογράφου, για γονικές παροχές, δωρεές και αγοραπωλησίες ακινήτων, ανέρχεται σε ποσοστό 1% **χωρίς ανώτατο όριο ποσού**. Τα δικαιώματα αυτά υπολογίζονται επί της αξίας που αναγράφεται στο συμβόλαιο (αντικειμενικής ή τυχόν υψηλότερης). Στα ποσά αυτά προστίθενται και ορισμένα άλλα μικρότερα ποσά ως πάγια τέλη, τέλη αντιγράφων, δικαιώματα για σύνταξη των απαιτούμενων εγγράφων προς τις φορολογικές αρχές και περιλήψεων κλπ.

Για την σύνταξη του συμβολαίου είναι απαραίτητο τόσο ο αγοραστής όσο και ο πωλητής να έχουν Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ) στην Ελλάδα, το οποίο το παίρνουν από την Δ.Ο.Υ. (Εφορία) του τόπου κατοικίας τους ή αν είναι κάτοικοι εξωτερικού από την Δ.Ο.Υ. Κατοίκων Εξωτερικού που βρίσκεται στην Αθήνα, οδός Μετσόβου 4 - Τ.Κ. 106 82 (τηλ. 8204652 - 8204603 - 8204604 - FAX 8204630)

Προκειμένου να καταρτιστεί το μεταβιβαστικό συμβόλαιο απαιτούνται τα εξής:

ι. Ο πωλητής πρέπει να προσκομίσει:

- Δελτίο Αστυνομικής Ταυτότητα ή έγκυρο διαβατήριο.
- Επίσημο αντίγραφο της οικοδομικής άδειας όταν πρόκειται για κτίσμα.
- Υπεύθυνη δήλωση ότι το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν απέφερε εισόδημα κατά την τελευταία πενταετία, ή αν απέφερε εισόδημα, βεβαίωση της Δ.Ο.Υ. του πωλητή, ότι έχει δηλωθεί αυτό στις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος της τελευταίας διετίας.
- Υπεύθυνη δήλωση ότι ο πωλητής έχει συμπεριλάβει στη δήλωσή του Ε9 το πωλούμενο ακίνητο.

- Βεβαίωση του Δήμου όπου βρίσκεται το ακίνητο, από την οποία να αποδεικνύεται ότι ο πωλητής δεν οφείλει Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.) για το ακίνητο αυτό.
- Αν το ακίνητο έχει αποκτηθεί με κληρονομιά ή δωρεά, βεβαίωση ότι ο πωλητής έχει υποβάλλει δήλωση φόρου κληρονομιάς ή δωρεάς στην οποία έχει συμπεριλάβει και το ακίνητο αυτό.
- «Φορολογική Ενημερότητα» από την οποία να προκύπτει ότι ο πωλητής δεν έχει οφειλές προς το Δημόσιο.
- «Ασφαλιστική Ενημερότητα» από την οποία να προκύπτει ότι ο πωλητής δεν έχει οφειλές προς το Ι.Κ.Α., στην περίπτωση που αυτός απασχολεί προσωπικό ή ανέγειρε πρόσφατα το κτίσμα.

ii. **Ο αγοραστής πρέπει να προσκομίσει:**

- Δελτίο Αστυνομικής Ταυτότητα ή έγκυρο διαβατήριο.
- Αποδείξεις πληρωμής του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.) από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. για το ακίνητο που πρόκειται να αγοράσει. Προκειμένου να υπολογιστεί και να καταβληθεί ο φόρος αυτός, ο αγοραστής έχει υποβάλλει πριν την υπογραφή του συμβολαίου ειδική δήλωση που του συντάσσει ο συμβολαιογράφος, προς την αρμόδια Δ.Ο.Υ.

2. Μεταγραφή-Εγγραφή στο Εθνικό Κτηματολόγιο

Σύμφωνα με το ελληνικό δίκαιο, οποιοδήποτε δικαίωμα επί ακινήτου, αποκτάται μόνο «από και διά της μεταγραφής». Αυτό σημαίνει ότι προκειμένου το συμβόλαιο να επιφέρει τα αποτελέσματά του έναντι και όλων των άλλων (πέραν των συμβαλλομένων σ' αυτό) θα πρέπει να μεταγραφεί στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο ή στο αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο, αν η περιοχή είναι στο Εθν. Κτηματολόγιο.

Το κόστος μεταγραφής διαμορφώνεται ως εξής:

Για γονικές παροχές και δωρεές σε ποσοστό 0,775% επί της αξίας που αναγράφεται στο συμβόλαιο, χωρίς ανώτατο όριο

Για αγοραπωλησίες, διανομές, ανταλλαγές κλπ. σε ποσοστό 0,475% επί της αξίας που αναγράφεται στο συμβόλαιο, επίσης χωρίς ανώτατο όριο.

Τα παραπάνω ποσά επιβαρύνονται σε κάθε περίπτωση και με Τέλος Μεταγραφής υπέρ Ταμείου Νομικών που ανέρχεται σε ποσοστό 0,125%, χωρίς ανώτατο όριο ποσού.

Τα ακίνητα που αν και έχουν δηλωθεί στο υποθηκοφυλακείο, βρίσκονται σε περιοχές οι οποίες εντάσσονται στο εθνικό κτηματολόγιο θα πρέπει να δηλωθούν εκ νέου από τους ιδιοκτήτες τους με το ακόλουθο κόστος:

Η εγγραφή στο κτηματολόγιο κοστίζει **35€** ανά δικαίωμα για τις εδαφικές εκτάσεις και τους χώρους κύριας χρήσης και **20€** -πάντα ανά δικαίωμα- για χώρους βοηθητικής χρήσης (αποθήκες, χώρους στάθμευσης κλπ.). Αυτό σημαίνει ότι όταν ένα διαμέρισμα με μία αποθήκη και μία θέση στάθμευσης ανήκει σε δύο άτομα (π.χ. ένα ανδρόγυνο), ο **καθένας από τους δύο** θα επιβαρυνθεί με 35 ευρώ για το διαμέρισμα και από 20 ευρώ για την αποθήκη και τη θέση στάθμευσης ήτοι με ποσό 75 ευρώ. Επιπλέον του ποσού αυτού μετά το πέρας της κτηματογράφησης, θα επιβάλλεται και επιπρόσθετο αναλογικό τέλος το οποίο θα ανέρχεται σε ποσοστό **1%** της αντικειμενικής αξίας, με απαλλαγή ποσού 20.000 ευρώ ανά δικαίωμα.

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ

Α. Φορολογική αξία ακινήτου

Στην Ελλάδα η φορολογική αξία του ακινήτου υπολογίζεται καταρχήν με το σύστημα «αντικειμενικών αξιών» η οποία προκύπτει από τον συνυπολογισμό διαφόρων παραμέτρων που θεωρούνται κρίσιμοι για την διαμόρφωση της αξίας ενός ακινήτου. Ως βάση για τον παραπάνω υπολογισμό λαμβάνεται η αξία του νεόδμητου διαμερίσματος του πρώτου ορόφου πολυκατοικίας, η αξία του οποίου ανά τ.μ. (τιμή ζώνης) καθορίζεται με υπουργική απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.

Μετά τις πρόσφατες αυξήσεις των αντικειμενικών αξιών κατά τα έτη 2005 και 2006, οι αντικειμενικές αξίες των εντός σχεδίου ακινήτων είναι κοντά στις πραγματικές στις περισσότερες περιοχές της χώρας. Αντίθετα στα εκτός σχεδίου ακίνητα οι αντικειμενικές αξίες είναι πολύ χαμηλότερες από τις πραγματικές.

Σε πολύ λίγες περιοχές τις χώρες που δεν έχουν υπαχθεί στο σύστημα των «αντικειμενικών αξιών» και ιδίως σε εκτός σχεδίου πόλεως ακίνητα, ο προσδιορισμός της φορολογικής αξίας γίνεται από τον προϊστάμενο της αρμόδιας για την περιοχή Εφορίας (Δ.Ο.Υ.) με βάση συγκριτικά στοιχεία που συλλέγονται από αγοραπωλησίες άλλων ακινήτων της περιοχής.

Β. Φορολογία μεταβίβασης και απόκτησης περιουσίας με επαχθή αιτία

Από το Μάιο του 2010, το φορολογικό καθεστώς της μεταβίβασης ακινήτων στην Ελλάδα τροποποιήθηκε και πλέον υπάρχουν δύο μόνο διαφορετικοί φόροι (έναντι τεσσάρων που υπήρχαν με το προηγούμενο καθεστώς), οι οποίοι επιβάλλονται κατά την μεταβίβαση ενός ακινήτου σε διαφορετικές περιπτώσεις και συγκεκριμένα:

1. Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.)

Από 1-1-2006 επιβάλλεται και στην Ελλάδα Φ.Π.Α. με αναλογικό συντελεστή ποσοστού 23%, μόνο **στην πρώτη πώληση νεόδμητης οικοδομής** από κατασκευαστή, από πρόσωπο δηλαδή που κατ' επάγγελμα ασχολείται με την ανέγερση και πώληση κτηρίων. Νεόδμητη θεωρείται η οικοδομή που έχει χτιστεί μέσα στην τελευταία πενταετία και που από την στιγμή που κατασκευάστηκε δεν πωλήθηκε και δεν χρησιμοποιήθηκε ποτέ.

Στον Φ.Π.Α. υπόκεινται τα κτίσματα για τα οποία η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί μετά την 1-1-2006. Αντίθετα αν η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί πριν την 1-1-2006, η αν εκδόθηκε μετά την 1-1-2006, αλλά η αίτηση για την

έκδοσή της είχε γίνει μέχρι 25-11-2005, δεν επιβάλλεται Φ.Π.Α. αλλά Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.) Ως εκ τούτου σήμερα και ίσως για μερικά ακόμη χρόνια, θα υπάρχουν στην αγορά πολλοί χώροι οι οποίοι δεν θα επιβαρύνονται με Φ.Π.Α.

Ο Φ.Π.Α. επιβάλλεται στο πραγματικό τίμημα της αγοραπωλησίας ακινήτου όπως αυτό εμφανίζεται στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο, αν αυτό υπερβαίνει την αντικειμενική αξία. Στην αντίθετη περίπτωση, ο Φ.Π.Α. υπολογίζεται επί της Αντικειμενικής Αξίας. Υπόχρεος για την καταβολή του φόρου αυτού είναι ο αγοραστής.

2. Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.)

Στον Φ.Μ.Α. υπάγονται όσα ακίνητα δεν υπάγονται στο Φ.Π.Α. Αυτό σημαίνει πρακτικά ότι υπάγονται τα οικόπεδα και τα αγροτεμάχια, τα παλαιά κτίσματα, τα κτίσματα οι οικοδομικές άδειες των οποίων εκδόθηκαν πριν την 1-1-2006 και τα κτίσματα που δεν πωλούνται από επαγγελματία κατασκευαστή.

Ο Φ.Μ.Α. επιβάλλεται με την ακόλουθη προοδευτική κλίμακα

Αξία Ακινήτου	Βασικός Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου
μέχρι 20.000€	8%	1.600
Υπερβάλλον	10%	

Όπως και ο Φ.Π.Α. έτσι και ο Φ.Μ.Α. επιβάλλεται στο πραγματικό τίμημα της αγοραπωλησίας ακινήτου όπως αυτό εμφανίζεται στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο, αν αυτό υπερβαίνει την αντικειμενική αξία. Στην αντίθετη περίπτωση, ο Φ.Μ.Α. υπολογίζεται επί της Αντικειμενικής Αξίας. Υπόχρεος για την καταβολή του φόρου αυτού είναι ο αγοραστής.

Επί της ίδια κλίμακας υπολογίζεται και ο Φόρος Ανταλλαγής σε περίπτωση ανταλλαγής ακινήτων αλλά και ο Φόρος Διανομής στην περίπτωση διανομής συνιδιοκτητών ακινήτων ανάμεσα στους συνιδιοκτήτες τους. Ωστόσο ο Φόρος Ανταλλαγής ανέρχεται στο 50% του Φ.Μ.Α. ενώ ο Φόρος Διανομής στο 25% του Φ.Μ.Α. Οι φόροι αυτοί επιβάλλονται με αυτή την μορφή στο βαθμό που τα ανταλλασσόμενα ακίνητα ή τα διανεμόμενα μερίδια των ακινήτων έχουν ακριβώς την ίδια αξία. Στην περίπτωση που κάποια από τα ακίνητα αυτά έχει μεγαλύτερη αξία από το άλλο, επί της διαφοράς αυτής επιβάλλεται ολόκληρος ο Φ.Μ.Α.

3. Απαλλαγή για την αγορά πρώτης κατοικίας

Στην περίπτωση που κάποιος αγοράζει ακίνητο (διαμέρισμα ή οικόπεδο) προκειμένου να το χρησιμοποιήσει ή να ανεγείρει πρώτη κατοικία προβλέπονται οι παρακάτω φοροαπαλλαγές που υπολογίζονται με βάση την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και όχι τα τετραγωνικά του όπως συνέβαινε μέχρι σήμερα. Οι φοροαπαλλαγές αυτές καλύπτουν όχι μόνο την αξία του ίδιου του διαμερίσματος αλλά και του τυχόν χώρου στάθμευσης και της αποθήκης, υπό την προϋπόθεση ότι οι χώροι αυτοί βρίσκονται εντός του

ίδιου κτιρίου και ότι μεταβιβάζονται με το ίδιο συμβόλαιο. Οι ισχύουσες φοροαπαλλαγές με το νέο φορολογικό καθεστώς μετά τον Μάιο του 2010 είναι οι εξής:

Είδος Ακινήτου	Κατηγορία Δικαιούχου	Αφορολόγητο Ποσό
Κατοικία	Άγαμος	200.000
Κατοικία	Έγγαμος	250.000
Κατοικία	Έγγαμος ΑΜΕΑ	275.000
Οικόπεδο	Άγαμος	50.000
Οικόπεδο	Έγγαμος	100.000

Σημειώνεται ότι για αγορά κατοικίας τα παραπάνω ποσά προσαυξάνονται κατά 25.000€ για κάθε ένα από τα δύο πρώτα παιδιά και κατά 30.000€ για καθένα από τα επόμενα παιδιά, ενώ για αγορά οικοπέδου τα παραπάνω ποσά προσαυξάνονται κατά 10.000€ για κάθε ένα από τα δύο πρώτα παιδιά και κατά 15.000€ για καθένα από τα επόμενα παιδιά.

Αναλυτική επισκόπηση της φορολογίας ακινήτων και των φορολογικών κλιμάκων θα βρείτε στην ιστοσελίδα μας www.pomida.gr