



Λόγω των νέων αντικειμενικών αξιών οι οποίες θα ενεργοποιηθούν την 1η Ιανουαρίου 2022, η ΑΑΔΕ διευκολύνει τους φορολογουμένους και τους συμβολαιογράφους επιτρέποντας μέχρι και τον Σεπτέμβριο την ηλεκτρονική υποβολή των δηλώσεων φόρου μεταβίβασης, χωρίς να απαιτείται η συνυποβολή των απαιτούμενων δικαιολογητικών. Τα δικαιολογητικά θα μπορούν να υποβληθούν ηλεκτρονικά αργότερα.

Συγκεκριμένα, με νέα απόφασή του ο διοικητής της ΑΑΔΕ Γιώργος Πιτσιλής ξεκαθαρίζει ότι οι δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, οι οποίες υποβάλλονται μέσω της ηλεκτρονικής εφαρμογής myProperty, δύνανται να υποβάλλονται χωρίς τη συνυποβολή των κατά περίπτωση απαιτούμενων δικαιολογητικών μέχρι και την 30ή Σεπτεμβρίου 2021. Τα δικαιολογητικά, εφόσον ζητηθούν στο στάδιο του ελέγχου, αποστέλλονται στην αρμόδια Εφορία είτε ταχυδρομικά είτε ηλεκτρονικά μέσω e-mail είτε με αυτοπρόσωπη παρουσία του φορολογουμένου στη ΔΟΥ.

Η απόφαση αυτή λύνει τα χέρια των συμβολαιογράφων, οι οποίοι δεν προλαβαίνουν να συμπληρώνουν δηλώσεις και να συντάσσουν συμβόλαια για μεταβιβάσεις ακινήτων. Σύμφωνα με πληροφορίες, από την αρχή του έτους, εν μέσω πανδημίας, έκλεισαν πάνω από 100.000 φάκελοι μεταβίβασης ακινήτων (αγοραπωλησίες, γονικές παροχές, δωρεές, κληρονομίες), όταν στο πρώτο εξάμηνο του 2020 ήταν 72.000 και ανέρχονταν σε 99.000 το πρώτο εξάμηνο του 2019. Περισσότερες από 65.000 συναλλαγές αφορούν αγοραπωλησίες ακινήτων, με τους συμβολαιογράφους να περιμένουν «έκρηξη» μέχρι το τέλος του έτους λόγω και των ηλεκτρονικών δηλώσεων φόρου μεταβίβασης.

Πιο συγκεκριμένα, με τη νέα απόφαση της ΑΑΔΕ ορίζονται τα εξής:

1. Οι δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, οι οποίες υποβάλλονται μέσω της ηλεκτρονικής εφαρμογής myProperty, δύνανται να υποβάλλονται χωρίς τη συνυποβολή των κατά περίπτωση απαιτούμενων δικαιολογητικών μέχρι και την 30ή Σεπτεμβρίου 2021. Τα δικαιολογητικά, στην περίπτωση αυτή, αποστέλλονται στην αρμόδια ΔΟΥ εφόσον ζητηθούν στο στάδιο του ελέγχου.

2. Δηλώσεις φόρου μεταβίβασης οι οποίες τροποποιούν αρχικές δηλώσεις που έχουν υποβληθεί μέσω της εφαρμογής myProperty καθώς και δηλώσεις για πλασματική μεταβίβαση υποβάλλονται στην αρμόδια για την ηλεκτρονική δήλωση ΔΟΥ.

Σημειώνεται ότι από την Τρίτη 29 Ιουνίου οι μεταβιβάσεις ακινήτων πραγματοποιούνται μόνο ηλεκτρονικά από τα γραφεία των συμβολαιογράφων, οι οποίοι και ελέγχουν την ορθότητα των στοιχείων των μεταβιβαζόμενων ακινήτων. Ωστόσο, η Εφορία μπορεί να ζητήσει πρόσθετα δικαιολογητικά, τα οποίοι οι συμβαλλόμενοι οφείλουν να τα προσκομίσουν, προκειμένου να ελεγχθούν για τη μεταβίβαση του ακινήτου.

Η διαδικασία στις αγοραπωλησίες ακινήτων

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Παρασκευή, 16 Ιούλιος 2021 12:08 -

Με τις μεταβιβάσεις ακινήτων να έχουν ανεβάσει ταχύτητα, η διαδικασία που ακολουθείται πλέον κατά την αγοραπωλησία ενός ακινήτου είναι η ακόλουθη:

Ο συμβολαιογράφος συντάσσει τη δήλωση φόρου μεταβίβασης (ΦΜΑ) για λογαριασμό αγοραστή και πωλητή.

Η δήλωση αποστέλλεται στη θυρίδα αγοραστή και πωλητή στο myTaxisnet.

Ο αγοραστής και ο πωλητής αποδέχονται τη δήλωση.

Η δήλωση υποβάλλεται αυτόματα και βεβαιώνεται ο φόρος.

Ο συμβολαιογράφος ενημερώνεται αυτόματα για την υποβολή της δήλωσης.

Ο αγοραστής πληρώνει τον φόρο ψηφιακά (με κάρτα ή web banking).

Το Taxis ενημερώνεται για την πληρωμή του φόρου.

Το αποδεικτικό καταβολής αναρτάται στο myProperty για συμβολαιογράφο και αγοραστή.

Ο συμβολαιογράφος αναρτά το συμβόλαιο στο myProperty.

Η ΑΑΔΕ διευκρινίζει επίσης ότι η δήλωση ΦΜΑ συμπληρώνεται από τον πιστοποιημένο συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη και υποβάλλεται από τους συμβαλλομένους με τη χρήση των προσωπικών τους κωδικών Taxisnet. Ανεξάρτητα από το γεγονός ότι η δήλωση συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο, η υποβολή αυτής από τους συμβαλλομένους συνεπάγεται την αποδοχή του περιεχομένου της και την ακρίβεια των δηλουμένων από αυτούς. Εφόσον ζητείται απαλλαγή πρώτης κατοικίας, η υποβολή της δήλωσης ΦΜΑ έχει για τον αγοραστή τις συνέπειες της υποβολής υπεύθυνης δήλωσης, ως προς τη συνδρομή των προϋποθέσεων της απαλλαγής.

Μετά τη σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να καταχωρίσει τα στοιχεία αυτού και να το επισυνάψει στην ηλεκτρονική εφαρμογή myProperty.

Ελεγχοι

Κατόπιν όμως η Εφορία που θα παραλάβει τον ηλεκτρονικό φάκελο μεταβίβασης προβαίνει σε επαληθεύσεις των στοιχείων που δηλώθηκαν. Ειδικότερα η αρμόδια ΔΟΥ ενημερώνεται ηλεκτρονικά αμέσως μετά την υποβολή της δήλωσης ΦΜΑ και ελέγχει την ακρίβεια των δηλουμένων και τη συνδρομή των προϋποθέσεων απαλλαγής μέσα σε 60 ημέρες από την υποβολή αυτής.

Η διαδικασία στις αγοραπωλησίες ακινήτων

Συντάχθηκε απο τον/την Administrator
Παρασκευή, 16 Ιούλιος 2021 12:08 -

Σε περίπτωση που απαιτούνται πρόσθετα δικαιολογητικά, ο φορολογούμενος καλείται από τη ΔΟΥ για την υποβολή των επιπλέον ζητούμενων δικαιολογητικών εντός πέντε εργάσιμων ημερών.

Η μεταβίβαση κλείνει οριστικά μετά την παρέλευση 60 ημερών από την ηλεκτρονική υποβολή της δήλωσης από τον συμβολαιογράφο και εφόσον στο διάστημα αυτό δεν ζητηθούν πρόσθετα στοιχεία και δικαιολογητικά από την Εφορία.