



Η σύνταξη ενός συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου, ακόμη και γονικής παροχής, απαιτεί τη συγκέντρωση εκ μέρους του πωλητή δέκα (10) τουλάχιστον από τα συνολικά 23 προβλεπόμενα δικαιολογητικά, συχνά με σημαντικό οικονομικό κόστος, και με χρόνο συγκέντρωσης τριών έως και έξη μηνών, με αποτέλεσμα ο «Γολγοθάς» αυτός να ταλαιπωρεί τους πολίτες, να οδηγεί ακόμη και σε ματαιώσεις δικαιοπραξιών, και γενικά να παρεμποδίζει την ομαλή λειτουργία της κτηματαγοράς και της οικονομίας της χώρας μας. Συγκεκριμένα απαιτείται:

Α. Πιστοποιητικά/δηλώσεις για μη οφειλή προς το δημόσιο:

1. ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑΣ ΠΩΛΗΤΗ ν. 1882/1990. Σε κάθε μεταβιβατικό συμβόλαιο ακινήτου, επαχθούς ή χαριστικής αιτίας, τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, τη διανομή κοινών ακινήτων, την ανταλλαγή ακινήτων και τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ή τροποποίησης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, ή, μόνο σε συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου ή σύστασης εμπραγμάτου δικαιώματος επ' αυτού από επαχθή αιτία, αντί του ανωτέρω αποδεικτικού ενημερότητας, βεβαίωση οφειλής του μεταβιβάζοντος προς το Δημόσιο, με τον όρο της παρακράτησης του ποσού της οφειλής από το τίμημα της αγοραπωλησίας και της απόδοσής του στο Δημόσιο

από τον συμβολαιογράφο ή την Αρχή ή το Πιστωτικό Ίδρυμα, που θα χορηγήσει το δάνειο.

2. ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΦΙΑ, ν 4174/2013. Σε κάθε υποσχετική ή εκποιητική δικαιοπραξία, με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό και σε αποδοχή κληρονομιάς, για τα τελευταία πέντε έτη, ότι ο φορολογούμενος για το ακίνητο αυτό έχει εξοφλήσει τον αναλογούντα φόρο βάσει δήλωσης όλων των αναγραφόμενων ετών/έχει απαλλαγεί βάσει δήλωσης και για τα ίδια ως άνω οριζόμενα έτη έχει εξοφλήσει τον ΦΑΠ και τον ΕΝΦΙΑ/έχει ρυθμίσει ή διαζευκτικά ή σωρευτικά με το παραπάνω πιστοποιητικό.

3. ΔΗΛΩΣΗ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ή Φ.Π.Α. 24% και το διπλότυπο εισπραξης του φόρου για το συμβόλαιο. ή ΔΗΛΩΣΗ ΦΟΡΟΥ ΔΩΡΕΑΣ-ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ_ - ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ. στη Δ.Ο.Υ. του ακινήτου.

4. ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ Δ.Ο.Υ. ΠΕΡΙ ΜΗ ΟΦΕΙΛΗΣ ΦΟΡΟΥ ΚΛΗΡΟΝ.-ΔΩΡΕΑΣ, ν 2961/2001. Σε κάθε συμβόλαιο με το οποίο μεταβιβάζεται η κυριότητα ή συστήνεται εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο ή κινητό που αποκτήθηκε αιτία θανάτου ή δωρεάς ή γονικής παροχής ή προίκας, καθώς και όταν εξοφλείται ή εκχωρείται εν όλω ή εν μέρει απαίτηση που αποκτήθηκε από κάποια από τις πιο πάνω αιτίες, από τη Δ.Ο.Υ του ακινήτου.

5. ΔΗΛΩΣΗ ΦΟΡΟΥ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ ν. 4152/2013 στη Δ.Ο.Υ. εισοδήματος του πωλητή, αν

απέκτησε το πωλούμενο ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία μετά την 1-1-2013 (υπό αναστολή μέχρι την 31-12-2019).

Β. Πιστοποιητικά / δηλώσεις για μη οφειλή προς Ο.Τ.Α. κλπ.

6. ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΔΗΜΟΥ ΠΕΡΙ ΜΗ ΟΦΕΙΛΗΣ ΤΑΠ, επί ποινή ακυρότητας του συμβολαίου, Ν. 4483/2017.

7. ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΔΗΜΟΥ ΠΕΡΙ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ή ΜΗ ΟΦΕΙΛΗΣ ΕΙΣΦΟΡΑΣ ΣΕ ΧΡΗΜΑ ν. 1337/1983. Σε κάθε δικαιοπραξία εν ζωή και σε αποδοχή κληρονομιάς που αφορά ακίνητο που εντάχθηκε στο σχέδιο σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1337/1983.

8. ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑΣ. Σε κάθε μεταβιβάστικο συμβόλαιο ακινήτου, επαχθούς ή χαριστικής αιτίας του μεταβιβάζοντος εκδοθείσα από το Ίδρυμα Κοινωνικών Ασφαλίσεων (Ι.Κ.Α.), άλλως υπεύθυνη δήλωση ότι εμπίπτει σε εξαίρεση και δεν απαιτείται.

Γ. Βεβαιώσεις μηχανικών, μηχανολόγων, τοπογράφων κλπ.

9. ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΠΟΛΙΤΙΚΟΥ ΜΗΧΑΝΙΚΟΥ ΠΕΡΙ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΚΗΣ ΝΟΜΙΜΟΤΗΤΑΣ ν.4178/2013, του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, και σε περίπτωση τακτοποίησης αυθαιρεσιών, βεβαίωση περαίωσης διαδικασίας υπαγωγής στις διατάξεις του Ν. 4178/2013 με εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου ή ποσοστού 30% αυτού και κάτοψη του ακινήτου. Η βεβαίωση αυτή θα αντικατασταθεί από την «Ταυτότητα Κτιρίου» (Ν. 4495/2017).

10. ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΕΝΕΡΓΕΙΑΚΟΥ ΕΠΙΘΕΩΡΗΤΗ ν. 3661/2008, για την ενεργειακή απόδοση κτιρίου, Ν. 3661/2008, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και άρθρο 4 του Ν.4122/2013.

11. ΤΟΠΟΓΡΑΦΙΚΟ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΟΥ ΑΠΟ ΤΟΠΟΓΡΑΦΟ α) Εξαρτημένο από κρατικές συντεταγμένες που συνοδεύει τη βεβαίωση του Ν. 4178/2014, και β) εξαρτημένο από κρατικές συντεταγμένες τοπογραφικό διάγραμμα γεωτεμαχίου τοπογράφου, λόγω διατάξεων του Ν. 651/1975.

12. ΥΠΕΥΘΥΝΗ ΔΗΛΩΣΗ ΙΔΙΟΚΤΗΤΗ ν.4178/2013 περί πολεοδομικής νομιμότητας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

13. ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΗΣ ΑΔΕΙΑΣ, αν ακίνητο κτίστηκε μετά τις 14-3-1983, άλλως υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη, ν.1337/1983.

14. ΕΓΓΡΑΦΟ ΠΕΡΑΙΩΣΗΣ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑΣ ΡΥΘΜΙΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 3843/2010

Δ. Έγγραφα από το Εθνικό Κτηματολόγιο

15. ΑΠΟΣΠΑΣΜΑ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΔΙΑΓΡΑΜΜΑΤΟΣ ν. 2664/1998, αν βρίσκεται εντός κτηματολογίου ή εντός Κτηματολογίου Πρωτεύουσας (περιοχή Καλλιθέας και εν μέρει Π. Φαλήρου) ή

16. ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΟΥΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ του αρμόδιου Γραφείου Κτηματογράφησης, ότι το γεωτεμάχιο έχει περιληφθεί στα προσωρινά κτηματολογικά στοιχεία της ανάρτησης του Εθνικού Κτηματολογίου.

Ε. Πιστοποιητικά για δασικά-παραμεθόρια ακίνητα

17. ΠΡΑΞΗ ΧΑΡΑΚΤΗΡΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΔΑΣΑΡΧΕΙΟΥ με το συνημμένο σε αυτή τοπογραφικό διάγραμμα, από την οποία προκύπτει ότι η μεταβιβαζόμενη έκταση, χαρακτηρίζεται ως μη δασική, εμπίπτουσα στις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 3 Ν. 998/79, ή δασική, καθώς επίσης και ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΕΛΕΣΙΔΙΚΙΑΣ του Δασαρχείου, όπου απαιτείται.

18. ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΔΑΣΑΡΧΕΙΟΥ ΠΕΡΙ «ΑΚΑΙΑΣ» των μεταβιβαζόμενων ιδιωτικών δασών, ν. 998/1979.

19. ΔΗΛΩΣΗ ΑΡΘ. 72 ν. 998/1979 ΠΡΟΣ ΤΟ ΔΑΣΑΡΧΕΙΟ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΙΔΙΩΤΙΚΟΥ ΔΑΣΟΥΣ ή ΔΑΣΙΚΗΣ ΕΚΤΑΣΗΣ ΠΑΝΩ ΑΠΟ 50 ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ, από την οποία προκύπτει ότι “ο μεταβιβάζων δήλωσε ότι προτίθεται να μεταβιβάσει την ανωτέρω έκταση προς τον αγοραστή ή και σε έτερο πρόσωπο, αντί ελαχίστου τιμήματος xxxΕυρώ, κατά δήλωση δε του πωλητή παρήλθε η προθεσμία του ενός (1) μηνός (ή τεσσάρων μηνών) χωρίς το Δημόσιο να ασκήσει το δικαίωμα προτιμήσεως».

20. ΑΔΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΥΡΓΟΥ ΑΓΡΟΤΙΚΗΣ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ & ΤΡΟΦΙΜΩΝ ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΚΑΤΑΤΜΗΣΗΣ ΔΑΣΙΚΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ, σύμφωνα με την οποία επιτρέπει την εν λόγω κατάτμηση δασικής έκτασης σύμφωνα με το άρθρο 60 του Ν.Δ. 86/1969.

21. ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΟ ΤΗΣ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗΣ ΔΑΣΩΝ ή ΤΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ το οποίο ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΟΥ Η ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΜΕΝΗ ΕΚΤΑΣΗ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΕ ΠΕΡΙΟΧΗ ΣΤΗΝ ΟΠΟΙΑ ΕΧΟΥΝ ΑΝΑΡΤΗΘΕΙ ΔΑΣΙΚΟΙ ΧΑΡΤΕΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟΝ Ν.3889/2010.

22. ΑΠΟΦΑΣΗ ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΣ ΠΕΡΙ ΑΡΣΗΣ ΑΠΑΓΟΡΕΥΣΗΣ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΠΑΡΑΜΕΘΟΡΙΑ ΠΕΡΙΟΧΗ του άρθρου 26 του Ν. 1892/1990 όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 114 του Ν. 3978/2011 από φυσικά και νομικά πρόσωπα με έδρα εκτός των κρατών μελών Ευρωπαϊκής Ένωσης και Ευρωπαϊκής Ζώνης Ελεύθερων Συναλλαγών, ν.1892/1990.

23. ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΤΟΥ ΤΟΠΙΚΟΥ ΟΡΓΑΝΙΣΜΟΥ ΕΓΓΕΙΩΝ ΒΕΛΤΙΩΣΕΩΝ (Τ.Ο.Ε.Β.), σύμφωνα με το άρθρο 65 του Ν. 2538/1997, η από την οποία προκύπτει ότι για το μεταβιβαζόμενο αγροτεμάχιο δεν υπάρχει καμία οφειλή από αρδευτικά τέλη και εισφορές από το μεταβιβάζοντα προς τον Οργανισμό αυτό σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται εντός λειτουργούντος οργανισμού εγγείων βελτιώσεων.

ΣΤ. Δικαιολογητικά για ΓΟΝΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ – ΔΩΡΕΕΣ: ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΟΛΑ ΤΑ ΠΑΡΑΠΑΝΩ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ εκτός από εκείνα με τους αριθμούς 4, 5, 9, 10β -εκτός αν το αγροτεμάχιο εντός Ζ.Ο.Ε. κτλ- &21.

Ζ. Δικαιολογητικά για ΑΠΟΔΟΧΕΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ: ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΟΛΑ ΤΑ ΠΑΡΑΠΑΝΩ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ εκτός από εκείνα με αριθμούς 1, 3, 4, 5, 6β, 7, 8, 9, 10, 11, 12 -ως εκ περισσού -13, 16 -προς ασφάλεια των συναλλαγών-, 17, 18, 19, 20, 21, 22.