

Της **ΣΙΣΣΥΣ ΣΤΑΥΡΟΠΙΕΡΡΑΚΟΥ**
s.stavropierrakou@realnews.gr

Fast track μεταβιβάσεις ακινήτων φέρνουν η κατάργηση του σημερινού καθεστώτος της βεβαίωσης μη οφειλής τέλους ακίνητης περιουσίας που προβλέπει το νομοσχέδιο του υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, το οποίο θα ψηφιστεί από τη Βουλή εντός του Δεκεμβρίου, και η εφαρμογή του ηλεκτρονικού φακέλου από την 1η Ιανουαρίου 2024. Μέσω της πλατφόρμας e-Μεταβίβαση, οι ιδιοκτήτες-φορολογούμενοι θα αποφεύγουν την ταλαιπωρία από τις επισκέψεις σε εφορίες, δήμους, κτηματολογικά γραφεία για τη συγκέντρωση των δεκάδων δικαιολογητικών και εγγράφων που απαιτούνται για να ολοκληρωθεί μια μεταβίβαση ακινήτου και θα μπορούν -με τη συμβολή του συμβολαιογράφου- να ολοκληρώσουν τη διαδικασία για τη συγκέντρωση των απαραίτητων δικαιολογητικών που απαιτούνται. Το νέο τοπίο στις αγοραπωλησίες ακινήτων συμπληρώνεται από την κατάργηση της χρήσης μετρητών, αλλά και από την ένταξη στο αντικειμενικό σύστημα 2.167 περιοχών που δεν έχουν αντικειμενικές τιμές.

Τα πιστοποιητικά μη οφειλής ΤΑΠ αποτελούν έναν πραγματικό Γολγοθά για τους πολίτες, αφού περίμεναν τουλάχιστον έναν μήνα για να τα παραλάβουν από τους δήμους στις απλές περιπτώσεις μεταβιβάσεων, ενώ για τις πιο σύνθετες περιπτώσεις απαιτούνταν τριεννέα μήνες. Επιπλέον, λόγω της μεγάλης καθυστέρησης, έληγε η ισχύς άλλων πιστοποιητικών που ήταν απαραίτητα για τη μεταβίβαση, όπως είναι η φορολογική ενημερότητα, με αποτέλεσμα ο πολίτης να επαναλαμβάνει τη διαδικασία.

Σύμφωνα με τη νέα διάταξη που περιλαμβάνεται στο υπό διαβούλευση νομοσχέδιο, με το που προχωρά μια μεταβίβαση, το Κτηματολόγιο θα ενημερώνει για την πράξη αυτή τον δήμο, ο οποίος με τη σειρά του θα ελέγχει αν υπάρχει οφειλή ΤΑΠ. Εάν υπάρχει, τότε θα βεβαιώνεται το χρέος και θα εισπράττεται μέσω της εφορίας.

Έτσι, οι δήμοι δεν θα χάνουν τα χρήματά τους, ενώ οι ιδιοκτήτες και οι αγοραστές ακινήτων δεν θα ταλαιπωρούνται στις ουρές που δημιουργούνται στις δημοτικές υπηρεσίες. Ταυτόχρονα, οι

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ
Ψηφιακής
Διακυβέρνησης,
Δημήτρης
Παπαστεργίου



Βήμα-βήμα η μεταβίβαση ακινήτου

Αναλυτικός οδηγός με τις αλλαγές που φέρνει το νομοσχέδιο του υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης. Η άρση της γραφειοκρατίας με τη βεβαίωση για το τέλος ακίνητης περιουσίας και ο ηλεκτρονικός φάκελος ακινήτου

συμβολαιογράφοι θα μπορούν πιο εύκολα να ετοιμάζουν τον φάκελο του ακινήτου.

Τι προβλέπεται

Το νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου με την επωνυμία «Ελληνικό Κτηματολόγιο», με την ολοκλήρωση καταχώρισης κάθε εγγραπτέας πράξης με την οποία μεταβιβάζεται η κυριότητα ακινήτου, ενημερώνει τον δήμο, στην περιφέρεια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο:

α) Για το εμβαδόν του ακινήτου, του οποίου η κυριότητα μεταβάλλεται.
β) Για τα στοιχεία του δικαιοπαρόχου και του αποκτώντος την κυριότητα του ακινήτου, όπως αυτά καταχωρίζονται στη βάση δεδομένων του Ελληνικού Κτηματολογίου με την καταχώριση κάθε εγγραφείσας πράξης.

Μετά την ενημέρωση, τυχόν οφειλή τέλους ακίνητης περιουσίας βεβαιώνεται και εισπράττεται κατά τις ισχύουσες διατάξεις στην ταμειακή υπηρεσία του δικαιούχου δήμου.

Παράλληλα, καταργείται η πολλαπλή προσκόμιση αποσπάσματος κτηματολογικού διαγράμματος σε περίπτωση διηρημένων ιδιοκτησιών που βρίσκονται εντός του ίδιου οικοπέδου. Σήμερα, εάν κάποιος ενδιαφέρεται να αγοράσει ξεχωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες σε μια πολυκατοικία, πρέπει να επισυνάψει στο συμβόλαιο τρία αποσπάσματα κτηματολογικού διαγράμματος,

τα οποία δείχνουν ακριβώς το ίδιο οικόπεδο, με το αντίστοιχο κόστος.

Εξουσιοδότηση

Με το νέο πλαίσιο, η συλλογή των εγγράφων θα πραγματοποιείται από τον συμβολαιογράφο που συντάσσει το συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου μετά από εξουσιοδότηση των συμβαλλομένων.

Από τις αρχές του 2024, ο συμβολαιογράφος τον οποίο εξουσιοδοτούν ο αγοραστής και ο πωλητής του ακινήτου αναλαμβάνει να συγκεντρώσει ηλεκτρονικά τα πιστοποιητικά μέσω της πλατφόρμας e-Μεταβίβαση, η οποία «τρέχει» στην ψηφιακή πύλη του Δημοσίου gov.gr. Το νέο σύστημα αφορά αποκλειστικά συμβάσεις μεταξύ φυσικών προσώπων επί εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων σε περιοχές που έχουν κινηματογραφηθεί και λειτουργεί κτηματολογικό γραφείο.

Μέσω της νέας πλατφόρμας, θα αντλούνται ηλεκτρονικά όλα τα δικαιολογητικά που είναι απαραίτητα για να ολοκληρωθεί μια αγοραπωλησία μέσα σε λίγα 24ωρα.

Τα πιστοποιητικά που περιέχει ο ηλεκτρονικός φάκελος ακινήτου είναι τα εξής:

- ▶ Τίτλος κτήσης (συμβόλαιο ή αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου).
- ▶ Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ.
- ▶ Αποδεικτικό ενημερότητας.