

- ▶ Αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας.
- ▶ Πιστοποιητικό πληρότητας ταυτότητας κτιρίου/διηρημένης ιδιοκτησίας.
- ▶ Σχέδια (κατόψεις) του μηχανικού.
- ▶ Πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης.
- ▶ Τοπογραφικό διάγραμμα και στοιχεία/σχέδια οικοδομικής άδειας (στέλεχος, διάγραμμα κάλυψης, κατόψεις, τοπογραφικό).
- ▶ Απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος.

Η διαδικασία ολοκληρώνεται με την παρακάτω σειρά:

1. Ο συμβολαιογράφος υποβάλλει ένα νέο αίτημα αγοραπωλησίας, προσκαλώντας στη συνέχεια πωλητή και αγοραστή να παράσχουν τις αναγκαίες εξουσιοδοτήσεις.

2. Ο πωλητής επιλέγει το προς μεταβίβαση ακίνητο, αποδέχεται την πρόσκληση και εξουσιοδοτεί τον συμβολαιογράφο να προβεί στη συλλογή εγγράφων και πληροφοριών και σε όλες τις αναγκαίες ενέργειες για τη σύνταξη της συμβολαιογραφικής πράξης. Η επιλογή του ακινήτου γίνεται είτε εισάγοντας τον αριθμό ταυτότητας ακινήτου (ΑΤΑΚ), είτε επιλέγοντάς το από λίστα των ακινήτων του, όπως αυτά είναι καταχωρισμένα στη δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9). Ο πωλητής έχει επίσης τη δυνατότητα να μεταφορτώσει τον τίτλο κτήσης του.

3. Ο αγοραστής αποδέχεται την πρόσκληση και εξουσιοδοτεί τον συμβολαιογράφο να προβεί στη συλλογή εγγράφων και πληροφοριών και σε όλες τις αναγκαίες ενέργειες για τη σύνταξη της συμβολαιογραφικής πράξης.

4. Με την επιλογή του προς μεταβίβαση ακινήτου από τον πωλητή, την αποδοχή των προσκλήσεων και την παροχή των εξουσιοδοτήσεων από αμφότερα τα συμβαλλόμενα μέρη, ολο-



Από την 1η Ιανουαρίου 2024, σε όλες τις αγοραπωλησίες ακινήτων, το τίμημα θα καταβλήνεται μέσω τραπεζών

κληρώνεται η δημιουργία του αιτήματος αγοραπωλησίας και δημιουργείται ο ηλεκτρονικός φάκελος της αγοραπωλησίας.

5. Ο συμβολαιογράφος συλλέγει τα αναγκαία δικαιολογητικά για τη σύνταξη της συμβολαιογραφικής πράξης και προχωρά στη δήλωση φόρου μεταβίβασης.

6. Με την πληρωμή του φόρου μεταβίβασης από τον αγοραστή, ο συμβολαιογράφος συντάσσει τη συμβολαιογραφική πράξη και καλεί με φυσική παρουσία πωλητή και αγοραστή για την υπογραφή του συμβολαίου.

7. Μετά την υπογραφή τους, αντίγραφο της συμβολαιογραφικής πράξης, το οποίο έχει υπογραφεί ηλεκτρονικά από τον συμβολαιογράφο, είναι διαθέσιμο στον ηλεκτρονικό φάκελο της αγοραπωλησίας.

8. Τέλος, ο συμβολαιογράφος καταχωρίζει την εγγραπτά πράξη στο Ελληνικό Κτηματολόγιο και ενημερώνει τον αγοραστή για τον αριθμό πρωτοκόλλου μεταγραφής, ώστε να αναζητήσει την ολοκλήρωσή της από τις ηλεκτρονικές εφαρμογές του Ελληνικού Κτηματολογίου.

Τέλος τα μετρητά

Περιθώριο 31 ημερών για τις αγοραπωλησίες ακινήτων με μετρητά έχουν οι ενδιαφερόμενοι, καθώς από την 1η Ιανουαρίου 2024, σε όλες τις συναλλαγές, το τίμημα θα καταβάλλεται μέσω τραπεζών.

Το συμβόλαιο που αναγράφει προκαταβολή, μερική ή ολική εξόφληση με μετρητά θα είναι άκυρο και θα απαγορεύεται η μεταγραφή του.

Οι παραβάτες θα τιμωρούνται με πρόστιμο ίσο με το 10% του τιμήματος που καταβλή-

θηκε με μετρητά, κατ' ελάχιστο 10.000 ευρώ και μέχρι 500.000 ευρώ, για κάθε παράβαση.

Οι νέες διατάξεις θα ισχύσουν από την 1η/1/2024, κάτι που σημαίνει ότι όσοι έχουν σκοπό να αγοράσουν ή να πωλήσουν ακίνητο δίνοντας ή εισπράττοντας μετρητά πρέπει να ολοκληρώσουν τη συναλλαγή στο χρονικό διάστημα που απομένει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2023.

Βεβαίως, είναι πολύ πιθανό να ελεγχθούν αργότερα από την ΑΑΔΕ και να κληθούν για να εξηγήσουν πού βρήκαν τα μετρητά. Στο μικροσκόπιο της εφορίας αυτή τη στιγμή έχουν βρεθεί πάνω από 80.000 μεταβιβάσεις ακινήτων που έγιναν με μετρητά τα τελευταία χρόνια. Για τις ύποπτες υποθέσεις, οι ελεγκτές θα καλέσουν τους αγοραστές ακινήτων και θα ζητήσουν πειστικές εξηγήσεις για το πού βρήκαν τα μετρητά που έδωσαν για να αγοράσουν τα ακίνητα. Στην περίπτωση που οι εξηγήσεις δεν πείσουν την εφορία, οι πολίτες θα κατηγορηθούν για φοροδιαφυγή από την ΑΑΔΕ και το ποσό που καταβλήθηκε και δεν δικαιολογείται θα φορολογηθεί με συντελεστή 33%, ενώ θα επιβληθούν επιπλέον εισφορά αλληλεγγύης και προσουξήσεις εκπρόθεσμης καταβολής.



vasoangelou@gmail.com

η άποψη
της **ΒΑΣΩΣ**
ΑΓΓΕΛΕΤΟΥ

Μετά κόπων και βασάνων

ΟΠΟΙΟΣ έχει εμπειρία από αγορά -και πολύ περισσότερο από πώληση- ακινήτου στην Ελλάδα δεν μπορεί παρά να απορεί πώς γίνονται συναλλαγές ακινήτων σε αυτή τη χώρα. Πόσο μάλλον επενδύσεις σε ακίνητα - και, μάλιστα, από ξένους επενδυτές, ανυποψίαστους για τον κυκεώνα της ελληνικής γραφειοκρατίας.

Πρωτοδικείο, ειρηνοδικείο, υποθηκοφυλακείο, Κτηματολόγιο, δασαρχείο, δήμος, εφορία είναι κάποιοι από τους φορείς στους οποίους πρέπει να απευθυνθεί ο (έρμος) πωλητής για να συγκεντρώσει όλα τα δικαιολογητικά που χρειάζεται ο συμβολαιογράφος, για να συντάξει το συμβόλαιο της αγοραπωλησίας.

Και αυτά μόνο στις περιπτώσεις όπου τα ακίνητα είναι «τακτοποιημένα» (από αυθαίρετα-νομιμοποιήσεις) και «καθαρά» από κληρονομικές εκκρεμότητες κ.λπ. Γιατί, αν εμπλέκεται και πρόσφατη αποδοχή κληρονομιάς, τότε πραγματικά φτάνει κανείς στα όρια της απόγνωσης.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ

Ενταξη 2.167 περιοχών

ΣΥΜΦΩΝΑ με τον σχεδιασμό του υπουργείου Εθνικής Οικονομίας, μέσα στο 2024 θα ενταχθούν στον αστερισμό των αντικειμενικών αξιών και οι τελευταίες 2.167 περιοχές που αντιστοιχούν στο 1,5% της επικράτειας και εντοπίστηκαν μέσω της τελευταίας απογραφής από τη Στατιστική Αρχή το 2021. Από την επέκταση αναμένεται να εξαιρεθούν οι περιοχές που επλήγησαν από τις πρόσφατες πλημμύρες και τις πυρκαγιές, καθώς δεν είναι εφικτή η διαμόρφωση τιμών ζώνης. Σε πολλές περιοχές ακόμα είναι ιδιαίτερα δύσκολο να αποτυπωθεί η αξία των ακινήτων, καθώς όχι μόνο δεν γίνονται πράξεις για να υπάρξει μια πρώτη εκτίμηση, αλλά πρόκειται για περιοχές με ελάχιστους ή χωρίς κατοίκους.

Το πρόβλημα δεν είναι μόνο ο αριθμός των φορέων που εμπλέκονται σε μια αγοραπωλησία ακινήτων. Είναι ο τρόπος με τον οποίο αναγκάζεσαι να συνδιαλλαγείς μαζί τους. Πολλά από αυτά τα έγγραφα πρέπει να τα αιτηθεί ο ίδιος ο πωλητής (ή ο συμβολαιογράφος) με φυσική παρουσία. Σε πολλές περιπτώσεις, όμως, η αίτηση «χάνεται» κάτω από στίβες χαρτούρας και δεν είναι λίγες οι περιπτώσεις που πρέπει να πας στην υπηρεσία να ψάξεις... μόνος σου να τη βρεις.

Με αυτά τα δεδομένα, ό,τι προσομοιάζει σε ψηφιοποίηση και απλοποίηση διαδικασιών μόνο θετικό μπορεί να είναι. Δεν μπορεί να κάνουμε σημαία εθνικής στρατηγικής την προσέλκυση επενδύσεων και να υποχρεώνουμε τον αγοραστή να περιμένει να περάσουν μήνες ολόκληροι για να ολοκληρωθεί η μεταβίβαση του ακινήτου. Ούτε, φυσικά, να υποχρεώνουμε τους πολίτες να υπομείνουν όλα αυτά τα βασανιστήρια. Πάμε γι' άλλα (έργα ψηφιοποίησης), λοιπόν, αλλά ταχύτερα.