

Περιεχόμενα

1. 3+1 ΠΑΓΙΔΕΣ

ΤΑ ΝΕΑ 01/12/2021 σελ.21,24,33

2. ΠΟΙΟΙ ΘΑ ΛΑΒΟΥΝ ΕΚΤΑΚΤΟ ΒΟΗΘΗΜΑ 250 ΕΥΡΩ

ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ 01/12/2021 σελ.21,22

1. 3+1 ΠΑΓΙΔΕΣ

Μέσο: ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 01/12/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 01/12/2021

Σελίδα: 21



Εως και 17 δικαιολογητικά και έγγραφα απαιτούνται για τη μεταβίβαση ενός ακινήτου

Φόρος 3% επιβάλλεται σε όλες τις αγοραπωλησίες ακινήτων

€200.000 το αφορολόγητο όριο για την αγορά πρώτης κατοικίας από άγαμο

€250.000 το αφορολόγητο όριο της πρώτης κατοικίας για τον έγαμο

Ακίνητα

Οι 3+1 παγίδες στις μεταβιβάσεις

Οι συμβολαιογράφοι δεν προλαβαίνουν να συντάξουν το ένα συμβόλαιο μετά το άλλο και οι ιδιοκτήτες ακινήτων ζητούν τρίμηνη παράταση για τις νέες αντικειμενικές αξίες

Τέσσερις παγίδες στις μεταβιβάσεις ακινήτων θα πρέπει να προσέξουν οι αγοραστές ακινήτων προκειμένου να μην μπλέξουν σε περιπέτειες με την Εφορία και να προλάβουν να κλείσουν τις υποθέσεις τους μέχρι το τέλος Δεκεμβρίου, προτού ενεργοποιηθούν οι νέες αντικειμενικές αξίες που είναι αυξημένες έως 250% σε

περισσότερες από 7.000 περιοχές. Οσοι μεταβιβάζουν ακίνητα βρίσκονται αντιμέτωποι με έναν γολγοθά ταλαιπωρίας και καθυστερήσεων, καθώς θα πρέπει να αναζητήσουν και να συγκεντρώσουν έως και 17 δικαιολογητικά και έγγραφα από διάφορες υπηρεσίες, θα πρέπει να φροντίσουν να καλύψουν το «πόθεν έσχες» στην περίπτωση που η αγορά

του ακινήτου γίνεται με μετρητά, να πληρούν τις προϋποθέσεις για να κερδίσουν τα αφορολόγητα όρια για την απόκτηση πρώτης κατοικίας και να λάβουν υπόψη τους τα έξοδα που συνοδεύουν τις μεταβιβάσεις ακινήτων, τα οποία φουσκώνουν τον τελικό λογαριασμό. Με τον χρόνο να μετράει αντίστροφα για την εφαρμογή των 13.808 νέων τιμών ζώνης

σε όλη τη χώρα από την 1η Ιανουαρίου 2022, οι συμβολαιογράφοι δεν προλαβαίνουν να συντάξουν το ένα συμβόλαιο μετά το άλλο και οι ιδιοκτήτες ακινήτων ζητούν τρίμηνη παράταση για τις νέες αντικειμενικές αξίες, τη βεβαίωση του μηχανικού και τη λειτουργία της πλατφόρμας των αδύλων τετραγωνικών.

→ ΣΕΛΙΔΕΣ 24, 33

1. 3+1 ΠΑΓΙΔΕΣ

Μέσο: ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 01/12/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 01/12/2021

Σελίδα: 24



3+1 παγίδες στις μεταβιβάσεις ακινήτων

Τι να προσέξουν οι αγοραστές προκειμένου να μην μπλέξουν σε περιπέτειες με την Εφορία και να προλάβουν να κλείσουν τις υποθέσεις τους έως το τέλος Δεκεμβρίου

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

Τέσσερις «παγίδες» στις μεταβιβάσεις ακινήτων θα πρέπει να προσέξουν οι αγοραστές προκειμένου να μην μπλέξουν σε περιπέτειες με την Εφορία και να προλάβουν να κλείσουν τις υποθέσεις τους έως το τέλος Δεκεμβρίου, προτού ενεργοποιηθούν οι νέες αντικειμενικές αξίες, οι οποίες είναι αυξημένες έως 250% σε περισσότερες από 7.000 περιοχές.

Όσοι μεταβιβάζουν ακίνητα βρίσκονται αντιμέτωποι με έναν γολγοθά γραφειοκρατίας, ταλαιπωρίας και καθυστερήσεων, καθώς θα πρέπει να αναζητήσουν και να συγκεντρώσουν έως και 17 δικαιολογητικά και έγγραφα από διάφορες υπηρεσίες, θα πρέπει να φροντίσουν να καλύψουν το «πόθεν έσχες» και να δικαιολογήσουν τα χρήματα που διαθέτουν για την αγορά κάποιου ακινήτου, να πληρύνουν τις προϋποθέσεις για να κερδίσουν τα αφορολόγητα ποσά που προβλέπονται για την από-

κτηση πρώτης κατοικίας αλλά και να λάβουν υπόψη τους τα έξοδα που συνοδεύουν τις μεταβιβάσεις ακινήτων, τα οποία φουσκώνουν τον τελικό λογαριασμό.

Με τον χρόνο να μετράει αντίστροφα για την εφαρμογή των 13.808 νέων τιμών ζώνης σε όλη τη χώρα από την 1η Ιανουαρίου 2022, στα συμβολαιογραφικά γραφεία τα πληκτρολόγια έχουν πάρει φωτιά, ενώ οι ιδιοκτήτες ακινήτων ζητούν από την κυβέρνηση να δοθεί τρίμηνη παράταση στον χρόνο ισχύος των νέων αντικειμενικών αξιών, της βεβαίωσης μηχανικού, καθώς και για τη λειτουργία της πλατφόρμας των αδύλων τετραγωνικών.

Όπως σημειώνει μιλώντας στα «ΝΕΑ» ο Στράτος Παραδιάς, πρόεδρος της ΠΟΜΙΔΑ, η τρίμηνη παράταση είναι απαραίτητη «προκειμένου να εξυπηρετηθούν οι ενδιαφερόμενοι ιδιοκτήτες ακινήτων για μεταβιβάσεις και ιδίως γονικές παροχές και δωρεές, λόγω του ότι, παρά τις προσπάθειες, ο Ηλεκτρονικός Φάκελος Μεταβίβασης Ακινήτων

ΤΑ ΕΞΟΔΑ ΠΟΥ ΒΑΡΥΝΟΥΝ ΤΟ

1 **ΑΜΟΙΒΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ**
Προσδιορίζεται βάσει της αντικ
Για αγοραπωλησίες ακινήτων υ

ΠΟΣΟ

έως 120.000	0,80%
120.000,01-380.000	0,70%
380.000,01-2.000.000	0,65%
2.000.000,01-5.000.000	0,55%
5.000.000,01-8.000.000	0,50%
8.000.000,01-10.000.000	0,40%
10.000.000,01-12.000.000	0,30%
12.000.000,01-20.000.000	0,25%

• Επιπλέον των ανωτέρω δικαιούται να λάβει πάγιο ποσό 20 ευρώ, ενώ δικαιούται για κάθε πρόσθετο φύλλο του συμβολαίου 5 ευρώ και για κάθε φύλλο αντιγράφου του συμβολαίου εφόσον τα αντίγραφα αυτά εκδίδονται αμέσως μετά την κατάρτιση της πράξεως 4 ευρώ.

• Για τη συμπλήρωση κάθε δήλωσης φόρου καθώς και για κάθε φύλλο αντικειμενικής αξίας ο συμβολαιογράφος δικαιούται 10 ευρώ.

• Όλες οι ανωτέρω αμοιβές δεν συμπεριλαμβάνουν ΦΠΑ 24%.

δεν έχει ακόμη ενεργοποιηθεί, η «πιστοποιητικοκρατία» παραμένει ανίκητη και απαιτείται πολύμηνη, μαρτυρική κυριολεκτικά, ταλαιπωρία των ενδιαφερομένων, ακόμα και για το πιο απλό συμβόλαιο».

Τριάντα μία ημέρες πριν από την ενεργοποίηση των νέων αντικειμενικών αξιών των ακινήτων και της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας Κτιρίου, συμβολαιογράφοι και ειδικοί συμβουλευούν τους πολίτες που σπεύδουν να μεταβιβάσουν ακίνητα να προσέξουν τα εξής:

Δικαιολογητικά - πιστοποιητικά:
«Όποιος δεν έχει φροντίσει να έχει ή τουλάχιστον να έχει προετοιμάσει τα πιστοποιητικά που απαιτούνται για τη μεταβίβαση του ακινήτου είναι ουτοπικό να πιστεύει ότι θα καταφέρει να υπογράψει συμβόλαιο μέσα στο 2021» δηλώνει στα «ΝΕΑ» ο Θεόδωρος Χαλκίδης γενικός γραμματέας του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Αθηνών - Πειραιώς - Ιαγιάου και Δωδεκανήσου. Όπως επισημαίνει, «η γραφειοκρατία είναι

Η ΠΟΜΙΔΑ
θεωρεί ότι
η τρίμηνη πα-
ράταση είναι
απαραίτητη
«προκειμένου
να εξυπηρετη-
θούν οι ενδια-
φερόμενοι
ιδιοκτήτες»



ΑΓΟΡΑΣΤΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.
λογίζεται ως εξής:

ΠΟΣΟΣΤΟ



2 ΕΞΟΔΑ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟΥ/ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟΥ:

Τα έξοδα μεταγραφής ανέρχονται σε 0,475% της δηλωμένης αξίας (ή της αντικειμενικής αξίας αν η δεύτερη είναι μεγαλύτερη), πλέον ΦΠΑ 24%.

τόσο μεγάλη που για τη βεβαίωση μηχανικού χρειάζονται 20 ημέρες ενώ άλλες τόσες ημέρες χρειάζονται για το πιστοποιητικό περί μη οφειλής ΤΑΠ από τους δήμους». Τα βασικά δικαιολογητικά που απαιτούνται για την ολοκλήρωση της μεταβίβασης ενός ακινήτου στην περίπτωση της αγοραπωλησίας είναι τα εξής:

- Τίτλος ιδιοκτησίας.
- Οικοδομική άδεια.
- Φωτοτυπίες ταυτοτήτων των συμβαλλόμενων μερών, ΑΦΜ και ΔΟΥ εισοδήματος.
- Εγγραφο περαίωσης διαδικασίας ρύθμισης του ακινήτου.
- Βεβαίωση αυτοψίας μηχανικού.
- Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης.
- Φορολογική ενημερότητα του ιδιοκτήτη.
- Ασφαλιστική ενημερότητα του ιδιοκτήτη.
- Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ.
- Πιστοποιητικό περί μη οφειλής φόρου κληρονομιάς/γονικής παροχής/δωρεάς.
- Βεβαίωση του δήμου από την

οποία προκύπτει ότι δεν οφείλεται Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο.

Πρώτη κατοικία. Όλες οι αγοραπωλησίες ακινήτων επιβαρύνονται με φόρο μεταβίβασης 3% επί της αντικειμενικής αξίας. Ειδικά κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας ο φόρος 3% επιβάλλεται στο τμήμα της αξίας που υπερβαίνει τα αφορολόγητα όρια, τα οποία ανέρχονται σε 200.000 ευρώ για τον άγαμο και σε 250.000 ευρώ για τον έγγαμο, ποσό που αυξάνεται κατά 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά και κατά 30.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα παιδιά του.

«Πόθεν έσχες». Όσοι προχωρούν στην αγορά κάποιου ακινήτου θα πρέπει να είναι σε θέση να δικαιολογήσουν την προέλευση των χρημάτων τα οποία διαθέτουν για να αποκτήσουν το ακίνητο. Θα πρέπει δηλαδή να δικαιολογήσουν τα χρήματα με τα εισοδήματα και τα έσοδά τους για να αποφύγουν περιπέτειες με την Εφορία. Μια λύση για να αποφύγουν τον φορολογικό σκόπελο είναι η γονική παροχή χρηματικών ποσών, η οποία είναι αφορολόγητη για ποσά έως 800.000 ευρώ. Όπως σημειώνει ο Θεόδωρος Χαλκίδης, η γονική παροχή θα πρέπει να έχει ολοκληρωθεί πριν από την υπογραφή του συμβολαίου αγοραπωλησίας του ακινήτου.

Εξοδα: Πριν από την απόκτηση ενός ακινήτου οι υποψήφιοι αγοραστές θα πρέπει να γνωρίζουν ότι μια αγοραπωλησία συνοδεύεται από έξοδα. Δεν είναι μόνο ο φόρος που θα κληθεί να πληρώσει ο αγοραστής του ακινήτου αλλά και τα υπόλοιπα έξοδα (αμοιβή συμβολαιογράφου, έξοδα μεταγραφής) που τον βαρύνουν και θα πρέπει πάντα να λαμβάνονται υπόψη, καθώς το ποσό που συγκεντρώνεται είναι σημαντικό. Μάλιστα προστίθεται στο συνολικό κόστος απόκτησης του ακινήτου και αποτελούν τεκμήριο.

2. ΠΟΙΟΙ ΘΑ ΛΑΒΟΥΝ ΕΚΤΑΚΤΟ ΒΟΗΘΗΜΑ 250 ΕΥΡΩ

Μέσο: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ

Ημ. Έκδοσης: . . .01/12/2021 Ημ. Αποδελτίωσης: . . .01/12/2021

Σελίδα: 21



Ποιοι θα λάβουν έκτακτο βοήθημα 250 ευρώ

Τον Δεκέμβριο σε χαμηλοσυνταξιούχους και ΑμεΑ

Εντός Δεκεμβρίου θα καταβληθεί σε περισσότερους από 1 εκατομμύριο χαμηλοσυνταξιούχους, ανασφάλιστους υπερήλικες και άτομα με αναπηρία η έκτακτη οικονομική ενίσχυση των 250 ευρώ. Η σχετική τροπολογία των συναρμόδιων υπουργείων Οικονομικών, Εργασίας και

Υγείας προβλέπει τη χορήγηση της με εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια, προκειμένου να ενισχυθούν οι ευάλωτοι συνταξιούχοι με εισόδημα έως 7.200 ευρώ για την αντιμετώπιση των ανατιμήσεων στην ενέργεια και σε βασικά καταναλωτικά προϊόντα. **Σελ. 22**



Εκτακτη ενίσχυση 250 ευρώ σε 1 εκατ. χαμηλοσυνταξιούχους και ΑμεΑ

Της **ΡΟΥΛΑΣ ΣΑΛΟΥΡΟΥ**

Εντός του Δεκεμβρίου θα καταβληθεί σε περισσότερους από 1 εκατομμύριο χαμηλοσυνταξιούχους, ανασφάλιστους υπερήλικες και άτομα με αναπηρία η έκτακτη οικονομική ενίσχυση των 250 ευρώ. Η σχετική τροπολογία των συναρμόδιων υπουργείων Οικονομικών, Εργασίας και Υγείας προβλέπει τη χορήγησή της με εισοδηματικά και περιουσιακά κριτήρια, προκειμένου να ενισχυθούν οι ευάλωτοι συνταξιούχοι με εισόδημα έως 7.200 ευρώ για την αντιμετώπιση των ανατιμήσεων στην ενέργεια και σε βασικά καταναλωτικά προϊόντα. Όσο για τα ΑμεΑ και τους υπερήλικες συνταξιούχους, η ενίσχυση θα καταβληθεί παράλληλα με τις τακτικές πληρωμές των επιδομάτων τους.

Ειδικά για τους συνταξιούχους, η τροπολογία ορίζει ότι δικαιούχοι της έκτακτης οικονομικής ενίσχυσης για το 2021 είναι οι ευάλωτοι συνταξιούχοι με:

- Οριστική ή προσωρινή κύρια σύνταξη ή προκαταβολή κύριας σύνταξης, λόγω γήρατος, αναπηρίας ή θανάτου.
- Προσυνταξιοδοτική παροχή.
- Αναπηρικά επιδόματα που καταβάλλονται από τον ΕΦΚΑ.
- Πολεμικές συντάξεις ή συντάξεις σε θύματα τρομοκρατικής ενέργειας, αγωνιστές εθνικής αντίστασης κ.λπ.

Η έκτακτη οικονομική ενίσχυση των 250 ευρώ χορηγείται εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι ακόλουθες προϋποθέσεις:

- α) Το ετήσιο ατομικό φορολογητέο εισόδημά τους για το φορολογικό έτος 2020 δεν υπερβαίνει τις 7.200 ευρώ και το ετήσιο οικογενειακό εισόδημά τους δεν υπερβαίνει τις 14.400 ευρώ.
- β) Η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας του δικαι-



Το έκτακτο βοήθημα θα καταβληθεί εντός του Δεκεμβρίου.

ούχου, του/της συζύγου και των εξαρτώμενων τέκνων, που αναγράφονται στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του φορολογικού έτους 2020, να μην υπερβαίνει τις 200.000 ευρώ.

γ) Να είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας και να έχουν υποβάλει δήλωση φορολογίας εισοδήματος για το 2020.

Το ύψος της ενίσχυσης ανέρχεται ανά δικαιούχο στα 250 ευρώ, προσαυξημένο κατά 50 ευρώ για κάθε εξαρτώμενο μέλος του φορολογουμένου, σύμφωνα με τη φορολογική του δήλωση.

Η ενίσχυση καταβάλλεται στους δικαιούχους ως εξής:

- α. Σε περίπτωση που και οι δύο σύζυγοι είναι δικαιούχοι της ενίσχυσης, τότε τα 250 ευρώ καταβάλλονται και στους δύο.
- β. Σε περίπτωση που και οι δύο σύζυγοι είναι δικαιούχοι και υποβάλλουν ξεχωριστή δήλωση φορολογίας εισοδήματος: – Εφόσον ο αριθμός των εξαρτώμενων μελών είναι ο ίδιος και στις δύο δηλώσεις τότε τα

επιπλέον 50 ευρώ πολλαπλασιάζονται με τον αριθμό των εξαρτώμενων μελών και καταβάλλεται κατά το ήμισυ στον καθένα εκ των δύο δικαιούχων. – Εφόσον ο αριθμός των εξαρτώμενων μελών είναι διαφορετικός στις δύο φορολογικές δηλώσεις, τότε τα 50 ευρώ πολλαπλασιάζονται με τον ελάχιστο αριθμό των εξαρτώμενων μελών στις δύο φορολογικές δηλώσεις και καταβάλλεται κατά το ήμισυ στον καθένα. Το μέλος που έχει περισσότερα εξαρτώμενα μέλη, λαμβάνει επιπλέον 50 ευρώ, πολλαπλασιαζόμενα με τη διαφορά των εξαρτώμενων μελών που έχει δηλώσει σε σχέση με το άλλο μέλος.

γ. Σε περίπτωση που οι σύζυγοι υποβάλλουν κοινή δήλωση αλλά δικαιούχος της ενίσχυσης είναι μόνο ο ένας εξ αυτών, καταβάλλεται σε αυτόν η προσαύξηση των 50 ευρώ για κάθε εξαρτώμενο τέκνο.

Η έκτακτη οικονομική ενίσχυση που θα καταβληθεί εντός του Δεκεμβρίου, είναι αφορολόγητη και ακατάσχετη στα χέρια του Δημοσίου ή τρίτων, δεν υπόκειται σε οποιαδήποτε κράτηση, δεν δεσμεύεται και δεν συμψηφίζεται με βεβαιωμένα χρέη, ενώ δεν υπολογίζεται στα εισοδηματικά όρια για την καταβολή οποιασδήποτε παροχής κοινωνικού ή προνοιακού χαρακτήρα.

Με άλλο άρθρο της τροπολογίας ξεκαθαρίζεται ότι τα 250 ευρώ στα άτομα με αναπηρία καθώς και στους ανασφάλιστους υπερήλικες θα καταβληθούν επίσης εντός του Δεκεμβρίου σε όλους όσοι λαμβάνουν κατά τον συγκεκριμένο μήνα προνοιακές παροχές σε χρήμα.

Η πληρωμή της προσαύξησης θα πραγματοποιηθεί με την τακτική καταβολή του επιδόματος, από τον ΟΠΕΚΑ, στο τέλος Δεκεμβρίου.