

## Περιεχόμενα

1. ΜΕΙΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΛΗΡΩΜΗ ΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ...	ΤΑ ΝΕΑ 02/03/2023 σελ. 19,22,35
2. ΠΟΙΟΙ ΑΠΑΛΛΑΣΣΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟΝ ΝΕΟ ΕΝΦΙΑ	ΤΟ ΠΟΝΤΙΚΙ 02/03/2023 σελ.23

---



## ΜΕ ΕΝΑ ΚΛΙΚ

- Ανοίγει Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου στο Gov.gr τις επόμενες ημέρες
- Αντίληψη όλων των απαραίτητων δικαιολογητικών (17) από τον συμβολαιογράφο
- Σύνταξη συμβολαίου και ψηφιακή υπογραφή του από πωλητή και αγοραστή
- Ηλεκτρονική ταυτοποίηση αυθεντικότητας και ταυτοπροσωπίας
- Ηλεκτρονική έκδοση πιστοποιητικών
- Δυνατότητα διόρθωσης των εγγράφων
- Υποβολή της δήλωσης μεταβίβασης στην ΑΑΔΕ
- Αυτόματη έκδοση οφειλής φόρου μεταβίβασης
- Πληρωμή του φόρου από τον αγοραστή
- Μετεγγραφή ακινήτου στο Κτηματολόγιο
- Ολοκλήρωση μεταβίβασης

**Συνολικός χρόνος:  
2-3 ημέρες**

## ΝΕΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑ

# Μεταβίβαση ακινήτων, πληρωμή φόρων και κτηματολόγιο online

**Τ**έλος στο «χαρτοβασιλείο» και στην ταλαιπωρία των φορολογουμένων αναμένεται να βάλει ο «Ηλεκτρονικός Φάκελος Μεταβίβασης Ακινήτου» ο οποίος τίθεται σε πιλοτική λειτουργία τις επόμενες ημέρες. Ο υπουργός Ψηφιακής Διακυβέρνησης Κυριάκος Πιερρακάκης μαζί με τους συμβολαιογράφους θα παρουσιάσουν εκτός απροόπτου τη Δευτέρα τη νέα πλατφόρμα, μέσω της οποίας θα συγκεντρώνονται ηλεκτρονικά και θα καταχωρίζο-

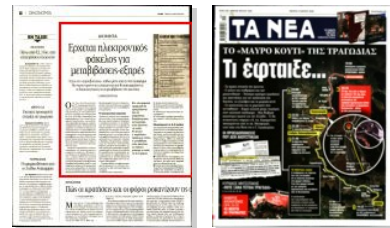
νται όλα τα δικαιολογητικά, πιστοποιητικά και έγγραφα που απαιτούνται για τη μεταβίβαση ενός ακινήτου.

Στη νέα ψηφιακή εφαρμογή θα εμπεριέχονται όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά και έγγραφα ενός ακινήτου από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς (ΑΑΔΕ, Κτηματολόγιο, Τεχνικό Επιμελητήριο, ΕΦΚΑ) τα οποία θα αντλεί ο συμβολαιογράφος και θα καταχωρίζονται στον φάκελο του ακινήτου που πρόκειται να μεταβιβαστεί.

Στόχος είναι η μεταβίβαση ενός ακινήτου να ολοκληρώνεται το πολύ σε 2-3 ημέρες.

Θα εκδίδεται αυτόματα η ταυτότητα οφειλής του φόρου μεταβίβασης, που θα πρέπει να καταβάλει ο αγοραστής του ακινήτου, ενώ η διαδικασία της μεταβίβασης ολοκληρώνεται όταν γίνει και η μετεγγραφή του ακινήτου στο Κτηματολόγιο και πάλι ηλεκτρονικά από τον συμβολαιογράφο.

→ ΣΕΛΙΔΕΣ 22, 35



**ΑΚΙΝΗΤΑ**

# Ερχεται ηλεκτρονικός φάκελος για μεταβιβάσεις-εξπρές

Τέλος στο «χαρτοβασιλείο», καθώς μέσα από τη νέα πλατφόρμα θα συγκεντρώνονται ηλεκτρονικά και θα καταχωρίζονται τα δικαιολογητικά για τη μεταβίβαση ενός ακινήτου

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

**Ο**ύτε ένα, ούτε δύο αλλά έως και 17 έγγραφα και πιστοποιητικά απαιτούνται σήμερα για να ολοκληρωθεί η μεταβίβαση ενός ακινήτου, με τους φορολογουμένους να βρίσκονται αντιμέτωποι με έναν γολγοθά ταλαιπωρίας και καθυστερήσεων. Στην εποχή της ψηφιακής επανάστασης, «συνωστίζονται» σε συμβολαιογραφεία, εφορίες, υποθηκοφυλακεία, κτηματολογικά γραφεία, πολεοδομίες, δήμους για να εξασφαλίσουν τα πολυπόθητα δικαιολογητικά και παραστατικά ώστε να μπορέσουν να ολοκληρώσουν μια μεταβίβαση ακινήτου. Μάλιστα σε πολλές περιπτώσεις μέχρι να εκδοθεί το ένα παραστατικό έχει λήξει το άλλο και έτσι η περιπέτεια ξεκινάει από την αρχή.

Τέλος στο «χαρτοβασιλείο» και στην ταλαιπωρία των φορολογουμένων αναμένεται να βάλει ο «Ηλεκτρονικός Φάκελος Μεταβίβασης Ακινήτου», ο οποίος τίθεται σε πιλοτική λειτουργία τις επόμενες ημέρες. Ο υπουργός Ψηφιακής Διακυβέρνησης Κυριάκος Πιερρακάκης μαζί με τους συμβολαιογράφους θα παρουσιάσουν εκτός απρόοπτου τη Δευτέρα τη νέα πλατφόρμα μέσω της οποίας θα συγκεντρώνονται ηλεκτρονικά και

θα καταχωρίζονται όλα τα δικαιολογητικά, πιστοποιητικά και έγγραφα που απαιτούνται για τη μεταβίβαση ενός ακινήτου.

**Ο ηλεκτρονικός φάκελος**

«Εφόσον το ακίνητο του ενδιαφερόμενου πολίτη είναι κτηματογραφημένο και τακτοποιημένο, θα μπορεί ο συμβολαιογράφος να αντλήσει όλα τα στοιχεία και τα έγγραφα τα οποία αφορούν το ακίνητο, αυτόματα με μια πλατφόρμα που θα έχει μπροστά του. Αυτό είναι μια μεγάλη ποιοτική αλλαγή, το κάναμε μαζί με τους συμβολαιογράφους για να είναι χρηστικό και λειτουργικό» ανέφερε ο Κυριάκος Πιερρακάκης. Σύμφωνα με τον υπουργό ο ηλεκτρονικός φάκελος ακινήτου θα ξεκινήσει «με όσες λειτουργίες μπορούμε να ψηφιοποιήσουμε ταχύτερα και σταδιακά θα προσθέτουμε περισσότερες, με τελικό σκοπό οι συμβαλλόμενοι να εμφανίζονται με φυσική παρουσία στον συμβολαιογράφο μόνο για τις τελικές υπογραφές».

Σε πρώτη φάση οι συμβολαιογράφοι θα μπορούν να αντλούν ηλεκτρονικά τα εξής πιστοποιητικά και έγγραφα:

- 1. Φορολογική ενημερότητα

Στη νέα ψηφιακή εφαρμογή θα εμπριέχονται όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά και έγγραφα ενός ακινήτου τα οποία θα αντλεί ο συμβολαιογράφος με στόχο η μεταβίβαση ενός ακινήτου να ολοκληρώνεται το πολύ σε 2-3 ημέρες

**Η ΛΙΣΤΑ ΤΩΝ 17 ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΩΝ**

- 1 Φορολογική ενημερότητα
- 2 Πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ
- 3 Πιστοποιητικό ΔΟΥ περί μη οφειλής φόρου κληρονομιάς - δωρεάς
- 4 Πιστοποιητικό Δήμου περί μη οφειλής ΤΑΠ
- 5 Πιστοποιητικό Δήμου περί υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας
- 6 Πιστοποιητικό μη οφειλής εισφοράς σε χρήμα
- 7 Πιστοποιητικό ασφαλιστικής ενημερότητας
- 8 Πιστοποιητικό ενεργειακού επιθεωρητή
- 9 Πιστοποιητικό πολιτικού μηχανικού περί πολεοδομικής νομιμότητας

- 2. Ασφαλιστική ενημερότητα
- 3. Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου
- 4. Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης
- 5. Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος
- 6. Αντίγραφα εγγράφων και σχεδίων που αφορούν τακτοποιήσεις ακινήτων.

**Ολοκλήρωση σε 2-3 ημέρες**

Στη νέα ψηφιακή εφαρμογή θα εμπριέχονται όλα τα απαραίτητα δικαιολογητικά και έγγραφα ενός ακινήτου από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς (ΑΑΔΕ, Κτηματολόγιο, Τεχνικό Επιμελητήριο, ΕΦΚΑ) τα οποία θα αντλεί ο συμβολαιογράφος και θα καταχωρίζονται στον φάκελο του ακινήτου που πρόκειται να μεταβιβαστεί. Στόχος είναι η μεταβίβαση ενός ακινήτου να ολοκληρώνεται το πολύ σε 2-3 ημέρες ενώ σύμφωνα με τον σχεδιασμό:

- Η ηλεκτρονική πλατφόρμα με την ονομασία «Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου», θα τρέξει στην ψηφιακή πύλη του Δημοσίου gov.gr.
- Η ηλεκτρονική πλατφόρμα διαλειτουργεί με πληροφοριακά συστήματα φορέων του Δημοσίου και ιδίως με τα πληροφοριακά συστήματα της



# 1. ΜΕΙΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΛΗΡΩΜΗ ΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ ONLINE

Μέσο: . . . . . ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 02/03/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 02/03/2023

Σελίδα: . . . . . 35



10  
11  
12  
13  
14  
15  
16  
17

Πιστοποιητικό περαίωσης  
ρύθμισης ακινήτου

Τοπογραφικό διάγραμμα  
γεωτεμαχίου από τοπογράφο

Αντίγραφο οικοδομικής άδειας

Πιστοποιητικό  
κτηματογραφούμενου ακινήτου

Απόσπασμα κτηματολογικού  
διαγράμματος

Πιστοποιητικό πράξης  
χαρακτηρισμού του Δασαρχείου

Πιστοποιητικό της Διεύθυνσης  
Δασών ή του Κτηματολογικού  
Γραφείου

Πιστοποιητικό απόφασης  
της Περιφέρειας περί άρσης  
απαγόρευσης αγοράς ακινήτου  
σε παραμεθόρια περιοχή

ΑΑΔΕ, του e-ΕΦΚΑ, του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας και το Ελληνικό Κτηματολόγιο, από τα οποία αντλεί πληροφορίες και έγγραφα. Οι απαιτούμενες διαλειτουργικότητες πραγματοποιούνται μέσω του Κέντρου Διαλειτουργικότητας της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης.

■ Τα ενδιαφερόμενα μέρη και ο συμβολαιογράφος που συντάσσει τη σχετική πράξη εισέρχονται στην ηλεκτρονική πλατφόρμα κατόπιν αυθεντικοποίησης με τη χρήση των κωδικών-διαπιστευτηρίων της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης (TAXISnet), ή με τη χρήση των διαπιστευτηρίων του Μητρώου Συμβολαιογράφων, αντίστοιχα. Κατά την έκταση που αυτό προβλέπεται στην ηλεκτρονική πλατφόρμα, τα ενδιαφερόμενα μέρη και ο συμβολαιογράφος μπορούν, μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας, να εξουσιοδοτούν αλλήλους για τη διενέργεια των παρεχόμενων από την ηλεκτρονική πλατφόρμα υπηρεσιών και την έκδοση των σχετικών πιστοποιητικών.

## Ο συμβολαιογράφος

Μέσω της νέας ηλεκτρονικής εφαρμογής ο συμβολαιογράφος θα μπορεί:

■ Να αιτείται την έκδοση ή την εξαγωγή εγγράφων ή την αντίληψη πληροφοριών από την ΑΑΔΕ, τον e-ΕΦΚΑ, το Ελληνικό Κτηματολόγιο, το Τεχνικό Επιμελητήριο.

■ Να αιτείται τη διόρθωση των ως άνω εγγράφων ή πληροφοριών.

■ Να αναρτά έγγραφα στην ηλεκτρονική πλατφόρμα, όπου αυτά δεν είναι δυνατόν να εκδοθούν ή να εξαχθούν ηλεκτρονικά κατά τα ανωτέρω, υπέχοντας ευθύνη ως προς την ακρίβεια και την πληρότητα αυτών.

Όταν όλα τα έγγραφα και δικαιολογητικά «κλειδώσουν» στην πλατφόρμα, τότε ο συμβολαιογράφος μεταφέρεται στην πλατφόρμα myProperty της ΑΑΔΕ από την οποία υποβάλλεται η δήλωση, εκδίδεται αυτόματα η ταυτότητα οφειλής του φόρου μεταβίβασης, που θα πρέπει να καταβάλει ο αγοραστής του ακινήτου. Η διαδικασία της μεταβίβασης ολοκληρώνεται όταν γίνει και η μετεγγραφή του ακινήτου στο Κτηματολόγιο και πάλι ηλεκτρονικά από τον συμβολαιογράφο.

## 2. ΠΟΙΟΙ ΑΠΑΛΛΑΣΣΟΝΤΑΙ ΑΠΟ ΤΟΝ ΝΕΟ ΕΝΦΙΑ

Μέσο: . . . . . ΤΟ ΠΟΝΤΙΚΙ

Ημ. Έκδοσης: . . . 02/03/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 02/03/2023

Σελίδα: . . . . . 23



## Ποιοι απαλλάσσονται από τον νέο ΕΝΦΙΑ

Στο τέλος Απριλίου έρχονται τα νέα ραβασάκια σε 7,3 εκατ. ιδιοκτήτες ακινήτων

Τέλος Απριλίου θα σκάσουν πάλι τα νέα ραβασάκια σε 7,3 εκατ. ιδιοκτήτες ακινήτων για τον λογαριασμό του ΕΝΦΙΑ, με την πρώτη δόση να πρέπει να πληρωθεί έως τις 31 Μαΐου 2023 και τη δέκατη (και τελευταία) έως τις 29 Φεβρουαρίου 2024. Σχετικά με το ύψος του φετινού φόρου ακινήτων οι φορολογούμενοι που δεν είχαν καμία μεταβολή στην περιουσιακή τους κατάσταση το 2022 θα πληρώσουν το ίδιο ποσό με πέρυσι.

Ωστόσο χιλιάδες φορολογούμενοι θα διαπιστώσουν ότι θα κληθούν να πληρώσουν περισσότερο φόρο σε σχέση με το 2022. Πρόκειται στην ουσία για φορολογούμενους που απέκτησαν ακίνητα με αγορά, γονική παροχή, δωρεά ή κληρονομιά, για άλλους που απέκτησαν εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα (πλήρη ή ψιλή κυριότητα, επικαρπία), για εκείνους που τακτοποίησαν αυθαίρετους χώρους, καθώς και για όσους εμφάνισαν στους δήμους τα «ξεχασμένα» τετραγωνικά μέτρα των ακινήτων τους.

Ωφελούμενοι θα είναι οι ιδιοκτήτες που κατέχουν ακίνητο σε περιοχές που έχουν πληγεί από φυσικές καταστροφές, οι οποίοι εξαιρούνται από την υποχρέωση πληρωμής.

Ειδικότερα, από τον νέο ΕΝΦΙΑ απαλλάσσονται τα ακίνητα που βρίσκονται:

- ◆ Σε περιοχές της Περιφέρειας Αττικής και της Περιφερειακής Ενότητας Κορινθίας, τις οποίες έπληξαν οι πυρκαγιές της 23ης και 24ης Ιουλίου 2018.

- ◆ Εντός ρητά κατονομαζόμενων υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση, πολεοδομικά ανενεργών ή μεταφερόμενων οικισμών και κοινοτήτων των Περιφερειακών Ενοτήτων Φλώρινας, Κοζάνης και Γρεβενών.

- ◆ Στα διοικητικά όρια των Δήμων Μαντουδίου - Λίμνης - Αγίας Άννας και Ισπαιάς - Αιδηψού της Περιφερειακής Ενότητας Ευβοίας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας που επλήγησαν από τις πυρκαγιές που εκδηλώθηκαν αρχής γενομένης την 27η Ιουλίου 2021.

- ◆ Σε περιοχές των Περιφερειακών Ενοτήτων Σάμου, Ικαρίας και Χίου της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου που επλήγησαν από τον σεισμό και την πλημμύρα της 30ής Οκτωβρίου 2020.

- ◆ Σε πληγείσες περιοχές από τις πυρκαγιές Ιουλίου 2022. Για τη χορήγηση της απαλλαγής υποβάλλεται αίτηση για το έτος 2023 στη Φορολογική Διοίκηση από τον δικαιούχο αυτής, η οποία ισχύει και για τα δύο επόμενα έτη.

- ◆ Χορηγείται απαλλαγή από τον ΕΝ-

ΦΙΑ σε δικαιώματα επί ιστορικών διατηρητέων μνημείων ή έργων τέχνης, που προστατεύονται από τον κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς, καθώς και σε δικαιώματα επί κτηρίων, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί μέχρι την 31.12.2021 ως διατηρητέα, εφόσον τα ως άνω μνημεία, έργα τέχνης ή κτήρια είναι προγενέστερα της 1ης Ιανουαρίου 1940, και για τα αναλογούντα σε αυτά ποσοστά επί των γηπέδων ή οικοπέδων, με σκοπό την προστασία των διατηρητέων μνημείων και έργων τέχνης της χώρας.

Επίσης πλήρη απαλλαγή από τον ΕΝΦΙΑ θα δουν τα νοικοκυριά με τρία εξαρτώμενα τέκνα και άνω, καθώς και όσοι έχουν ποσοστό αναπηρίας άνω του 80%, εφόσον:

- ◆ Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του τελευταίου φορολογικού έτους δεν υπερβαίνει τα 12.000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 1.000 ευρώ για τον ή τη σύζυγο ή συμβιούντα και κάθε εξαρτώμενο μέλος.

- ◆ Το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματα ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του,

λαμβάνομένου υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος, δεν υπερβαίνει τα 150 τ.μ. Μισό ΕΝΦΙΑ θα πληρώσουν τα νοικοκυριά που πληρούν σωρευτικά τα ακόλουθα κριτήρια:

- ◆ Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του τελευταίου φορολογικού έτους δεν υπερβαίνει τα 9.000 ευρώ, προσαυξημένο κατά 1.000 ευρώ για τον ή τη σύζυγο ή συμβιούντα και κάθε εξαρτώμενο μέλος.

- ◆ Το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματά της ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο ή η σύζυγος ή συμβιούν και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του, λαμβανομένων υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος, δεν υπερβαίνει τα 150 τ.μ. και η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας δεν υπερβαίνει το ποσό των 85.000 ευρώ για τον άγαμο, των 150.000 ευρώ για τον έγγαμο και τον ή τη σύζυγό του ή συμβιούντα ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με ένα εξαρτώμενο τέκνο και των 200.000 ευρώ για τον έγγαμο, τον ή τη σύζυγό του ή συμβιούντα και τα εξαρτώμενα τέκνα τους ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με δύο εξαρτώμενα τέκνα.