

## Περιεχόμενα

1. ΠΟΙΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΛΗΡΩΝΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΩΡΑ ΤΟΥΣ ΚΑΙ ΠΟΙΟΙ ΜΕΝΟΥΝ... ΤΑ ΝΕΑ 09/03/2023 σελ. 19,22,35
2. ΤΑ ΨΙΛΑ ΓΡΑΜΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΦΟΡΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΟ ΤΩΝ... ΤΑ ΝΕΑ 09/03/2023 σελ. 1,19,22,35
3. ΓΡΗΓΟΡΗ ΕΚΔΟΣΗ ΤΑΠ ΓΙΑ ΤΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΤΥΠΟΣ 09/03/2023 σελ. 1,28,29

# 1. ΠΟΙΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΛΗΡΩΝΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΩΡΑ ΤΟΥΣ ΚΑΙ ΠΟΙΟΙ ΜΕΝΟΥΝ...

Μέσο: . . . . . ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . .09/03/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . .09/03/2023

Σελίδα: . . . . . 19



**ΕΦΟΡΙΑ**  
Ποιοι φόροι  
πληρώνονται στην  
ώρα τους και ποιοι  
μένουν... βερεσέ

**ΣΕΛ. 22, 35**

## 1. ΠΟΙΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΛΗΡΩΝΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΩΡΑ ΤΟΥΣ ΚΑΙ ΠΟΙΟΙ ΜΕΝΟΥΝ...

Μέσο: . . . . . ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 09/03/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 09/03/2023

Σελίδα: . . . . . 22



### ΕΦΟΡΙΑ

## Ποιοι φόροι πληρώνονται στην ώρα τους, π

**Οι φορολογούμενοι μεταξύ του φόρου εισοδήματος, του ΦΠΑ και του ΕΝΦΙΑ, προτιμούν να πληρώνουν πρώτα τον ΦΠΑ**

**Τ**η μάχη της πληρωμής των φόρων δίνουν κάθε μήνα τα νοικοκυριά και οι επιχειρήσεις. Με την ακρίβεια να ροκανίζει τα εισοδήματα, οι φορολογούμενοι επιλέγουν ποιους φόρους θα πληρώσουν στην ώρα τους, ποιους θα ρυθμίσουν με την πάγια ρύθμιση και ποιους θα αφήσουν βερεσέ στην Εφορία. Τα στοιχεία της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων δείχνουν ότι το 2022 η εισπραξιμότητα των τεσσάρων πιο σημαντικών φόρων – του ΕΝΦΙΑ, του ΦΠΑ, του φόρου εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων – κινήθηκε σε υψηλά

επίπεδα φθάνοντας στο 83,3%. Το ποσοστό αυτό είναι ελαφρώς βελτιωμένο σε σύγκριση με το 2021 και αυξημένο κατά 2,2 ποσοστιαίες μονάδες σε σχέση με το 2019.

Οι φορολογούμενοι μεταξύ του φόρου εισοδήματος, του ΦΠΑ και του ΕΝΦΙΑ, προτιμούν να πληρώνουν πρώτα τον ΦΠΑ, μετά τον ΕΝΦΙΑ και αφήνουν για το τέλος τον φόρο εισοδήματος. Πιο συνεπείς στις πληρωμές τους είναι οι επιχειρήσεις που φαίνεται να εξοφλούν στην ώρα τους τον φόρο εισοδήματος.

Πιο συγκεκριμένα τα στοιχεία δείχνουν τα εξής:

■ **ΦΠΑ.** Σε υψηλά επίπεδα κινείται η εμπρόθεσμη πληρωμή του ΦΠΑ. Το 2022 διαμορφώθηκε στο 85,36%. Από τα 14,05 δισ. ευρώ που είχαν προϋπολογιστεί για το δωδεκάμηνο Ιανουάριος - Δεκέμβριος 2022 το Δημόσιο εισέπραξε στην ώρα του τα 11,99 δισ. ευρώ.

■ **Φόρος εισοδήματος νομικών προσώπων.** Η εμπρόθεσμη πληρωμή του φόρου εισοδήματος νομικών προσώπων διαμορφώθηκε στο 87%. Οι επιχειρήσεις αποδεικνύονται συνεπείς στις φορολογικές τους υποχρεώσεις. Από τα 4,496 δισ. ευρώ που θα έπρεπε να πληρωθούν στο

## 1. ΠΟΙΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΛΗΡΩΝΟΝΤΑΙ ΣΤΗΝ ΩΡΑ ΤΟΥΣ ΚΑΙ ΠΟΙΟΙ ΜΕΝΟΥΝ...

Μέσο: . . . . . ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 09/03/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 09/03/2023

Σελίδα: . . . . . 35



## οιοι μένουν... βερεσέ

12μνο πληρώθηκαν εμπρόθεσμα τα 3,915 δισ. ευρώ.

■ **ΕΝΦΙΑ.** Σε υψηλά ποσοστά κινήθηκε πέρυσι η εισπραξιμότητα του ΕΝΦΙΑ. Στο 12μνο ανήλθε σε 77,22%. Από τα 2,66 δισ. ευρώ που είχαν βεβαιωθεί εισπράχθηκαν τα 2,059 δισ. ευρώ.

■ **Φόρος εισοδήματος φυσικών προσώπων.** Η εισπραξιμότητα διαμορφώθηκε στο 12μνο Ιανουαρίου - Δεκεμβρίου 2022 σε 74,19%, καθώς από 3,446 δισ. ευρώ οι φορολογούμενοι πλήρωσαν στην ώρα τους 2,573 δισ. ευρώ.

Σύμφωνα με στελέχη του υπουργ-

γείου Οικονομικών, η μείωση των φόρων αλλά και η συνεισφορά των νέων τεχνολογιών την τελευταία διετία αύξησαν σημαντικά τα έσοδα του Δημοσίου, ενώ ταυτόχρονα βελτίωσαν την εισπραξιμότητα των φόρων. Επίσης από το 2019 μέχρι σήμερα ο ρυθμός αύξησης των ληξιπρόθεσμων οφειλών δείχνει ότι οι φορολογούμενοι που δεν μπορούν να αποπληρώσουν τον φόρο εισοδήματος ή τον ΕΝΦΙΑ επιλέγουν να ενταχθούν στην πάγια ρύθμιση αποπληρώνοντας την οφειλή τους σε έως 24 μηνιαίες δόσεις.

**ΜΑΡΙΑ ΒΟΥΡΓΑΝΑ**

## 2. ΤΑ ΨΙΛΑ ΓΡΑΜΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΦΟΡΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΟ ΤΩΝ ?800.000

Μέσο: . . . . . ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . .09/03/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . .09/03/2023

Σελίδα: . . . . . 1



**ΔΩΡΕΕΣ - ΓΟΝΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ**

**ΤΑ ΨΙΛΑ ΓΡΑΜΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΦΟΡΙΑΣ  
ΓΙΑ ΤΟ ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΟ ΤΩΝ €800.000**

• Τι ελέγχει η ΑΑΔΕ • Επτά «μυστικά» για να αποφύγετε έλεγχο από την Εφορία

Σ. 22, 35

## 2. ΤΑ ΨΙΛΑ ΓΡΑΜΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΦΟΡΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΟ ΤΩΝ 800.000

Μέσο: . . . . . ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 09/03/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 09/03/2023

Σελίδα: . . . . . 19



### ΤΙ ΜΠΑΙΝΕΙ ΣΤΟ ΜΙΚΡΟΣΚΟΠΙΟ

**1** Αφορολόγητο των 800.000 ευρώ στις γονικές παροχές και δωρεές

**2** Γονικές παροχές από 1/10/2021 και μετά

**3** Χρηματικές γονικές παροχές με μετρητά

**4** Περιπτώσεις διαδοχικών δωρεών μεταξύ γονιών και παιδιών

**5** Μεταφορά χρηματικού ποσού από γονέα σε πωλητή ακινήτου για λογαριασμό του παιδιού

**6** Πόθεν έσχες του δωρητή

**7** Μεταφορά χρηματικού ποσού προς κοινό λογαριασμό του παιδιού με τρίτο πρόσωπο

### 2.500 ΕΛΕΓΧΟΙ

# Τα ψιλά γράμματα της Εφορίας για το αφορολόγητο των €800.000

**Ο**ι συναλλαγές στην αγορά ακινήτων και ειδικά οι δωρεές και γονικές παροχές έχουν μπει στο μικροσκόπιο των φοροελεγκτικών μηχανισμών το 2023.

Στο «μάτι» των ελεγκτών μπαίνουν όσοι κυρίως μέσω τριγωνικών συναλλαγών προσπέρασαν τη φορολογική τους υποχρέωση με άλλοθι το αφορολόγητο των 800.000 ευρώ που ισχύει από τον Οκτώβριο του 2021 για γονικές παροχές και δωρεές σε παιδιά και εγγόνια από γονείς και παππούδες.

Διότι, στις γονικές παροχές και δωρεές συνυπολογίζονται και εκείνες μεταξύ των ιδίων προσώπων που έχουν γίνει από την 1η/10/2021 και ο φόρος υπολογίζεται μετά την αφαίρεση συνολικά (εφάπαξ) 800.000 ευρώ. Δηλαδή, το αφορολόγητο των 800.000 ευρώ παρέχεται μία φορά, ανεξάρτητα αν αυτό συμπληρωθεί με μία ή περισσότερες γονικές παροχές ή δωρεές από 1/10/2021.

Οι φορολογούμενοι που μεταβιβάζουν ακίνητα ή δωρίζουν χρήματα θα πρέπει να γνωρίζουν τους

κανόνες της Εφορίας για να αποφύγουν περιπέτειες με τον φοροελεγκτικό μηχανισμό.

Οι ελεγκτές της ΑΑΔΕ ερευνούν 2.500 υποθέσεις μεταβίβασης ακινήτων, κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών με στόχο να αποκαλυφθούν παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως μετά την καθιέρωση του αφορολόγητου ορίου των 800.000 ευρώ στις γονικές παροχές.





## ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

# Επτά «μυστικά» για να αποφύγετε έλεγχο και παγίδες της Εφορίας

Η ΑΑΔΕ ερευνά 2.500 υποθέσεις με στόχο να αποκαλυφθούν παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως μετά την καθιέρωση του αφορολόγητου των €800.000 στις γονικές παροχές

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

**Τ**α ακίνητα βρίσκονται στο ραντάρ του φοροελεγκτικού μηχανισμού το 2023. Οι ελεγκτές της ΑΑΔΕ ερευνούν 2.500 υποθέσεις μεταβίβασης ακινήτων, κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών με στόχο να αποκαλυφθούν παραβάσεις της φορολογικής νομοθεσίας, ιδίως μετά την καθιέρωση του αφορολόγητου ορίου των 800.000 ευρώ στις γονικές παροχές. Στο «μάτι» των ελεγκτών μπαίνουν όσοι κυρίως μέσω τριγωνικών συναλλαγών προσπέρασαν τη φορολογική τους υποχρέωση με άλλοθι το αφορολόγητο των 800.000 ευρώ που ισχύει από τον Οκτώβριο του 2021 για γονικές παροχές και δωρεές σε παιδιά και εγγόνια από γονείς και παππούδες.

Οι φορολογούμενοι που μεταβιβάζουν ακίνητα ή δωρίζουν χρήματα θα πρέπει να γνωρίζουν τους κανόνες της Εφορίας για να αποφύγουν περπτώσεις με τον φοροελεγκτικό μηχανισμό. Πριν ξεκινήσουν μια γονική παροχή ή δωρεά θα πρέπει να λάβουν υπόψη τους τα εξής:

**Το αφορολόγητο** των 800.000 ευρώ αφορά γονικές παροχές και δωρεές

οποιασδήποτε φύσεως περιουσίας (κινητής, ακίνητης, απαίτησης) με δωρεοδόχους μόνο τα πρόσωπα της α' κατηγορίας (σύζυγος, μέλος συμφώνου συμβίωσης, τέκνα, εγγόνια και γονείς). Δηλαδή εξαιρούνται αδέρφια, ανίψια, θείοι και άλλοι συγγενείς. Οι χρηματικές γονικές παροχές και δωρεές θα πρέπει να αποδεικνύονται με μεταφορά χρημάτων μέσω χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων.

**Στις γονικές παροχές** και δωρεές συνυπολογίζονται οι γονικές παροχές και δωρεές μεταξύ των ιδίων προσώπων που έχουν γίνει από την 1-10-2021 και ο φόρος υπολογίζεται μετά την αφαίρεση συνολικά (εφάπαξ) 800.000 ευρώ γι' αυτές. Δηλαδή, το αφορολόγητο των 800.000 ευρώ παρέχεται μία φορά, ανεξάρτητα αν αυτό συμπληρωθεί με μία ή περισσότερες γονικές παροχές ή δωρεές από 1-10-2021.

**Χρηματικές γονικές παροχές** με μετρητά, δηλαδή χρήματα από το στρώμα ή το σεντούκι κ.λπ., φορολογούνται με αυτοτελή συντελεστή 10%, χωρίς αφορολόγητο όριο.

Στο «μάτι» των ελεγκτών μπαίνουν όσοι κυρίως μέσω τριγωνικών συναλλαγών προσπέρασαν τη φορολογική τους υποχρέωση με άλλοθι το μεγάλο αφορολόγητο

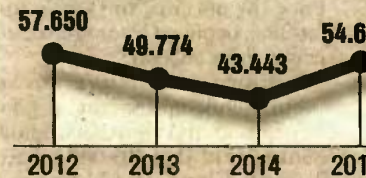
## ΣΤΟ «ΜΑΤΙ» ΟΙ ΣΥΝΑΛΛΑΓΕΣ

**€800.000** το αφορολόγητο όριο για γονικές παροχές και δωρεές ακινήτων και κινητών περιουσιακών στοιχείων σε συγγενείς Α' κατηγορίας (σύζυγοι, παιδιά, εγγόνια, γονείς)

**10%** ο φόρος για γονικές παροχές και δωρεές άνω των 800.000 ευρώ συγγενείς της Α' κατηγορίας

**€30.000** το αφορολόγητο όριο για δωρεές ακινήτων και κινητών περιουσιακών στοιχείων σε συγγενείς Β' κατηγορίας (αδέρφια, θείοι, ανίψια)

## ΑΓΟΡΑΠΩΛΗΣΙΕΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Πηγή: ΕΛΣΤΑΤ & ΑΑΔΕ

**Στις περιπτώσεις** διαδοχικών δωρεών μεταξύ προσώπων της α' κατηγορίας, με συνέπεια εν τέλει να λαμβάνει χώρα δωρεά μεταξύ προσώπων που δεν ανήκουν στην κατηγορία αυτή (π.χ. δωρεά από τέκνο σε γονέα και εν συνεχεία δωρεά από αυτόν τον γονέα σε άλλο τέκνο), η Εφορία διερευνά τις πραγματικές συνθήκες και τη σκοπιμότητα των δωρεών αυτών, καθώς και το χρονικό διάστημα που μεσολάβησε μεταξύ αυτών, για να διαπιστωθεί αν τίθεται θέμα καταστρατήγησης των ενοικίων διατάξεων. Στις περιπτώσεις που αποδεικνύεται ότι ο τελικά ωφελούμενος από τις διαδοχικές δωρεές είναι πρόσωπο που δεν ανήκει στην α' κατηγορία δικαιούχων και ότι οι διαδοχικές δωρεές έχουν γίνει προς τον σκοπό αυτό, τότε επιβάλλεται φόρος 20% χωρίς αφορολόγητο όριο. Κρίσιμο είναι το χρονικό διάστημα που έχει μεσολαβήσει μεταξύ των διαδοχικών δωρεών. Εάν αυτό είναι

## 2. ΤΑ ΨΙΛΑ ΓΡΑΜΜΑΤΑ ΤΗΣ ΕΦΟΡΙΑΣ ΓΙΑ ΤΟ ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΟ ΤΩΝ 800.000

Μέσο: . . . . . ΤΑ ΝΕΑ

Ημ. Έκδοσης: . . . 09/03/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . . 09/03/2023

Σελίδα: . . . . . 35



### ΑΓΕΣ ΜΕ ΑΚΙΝΗΤΑ

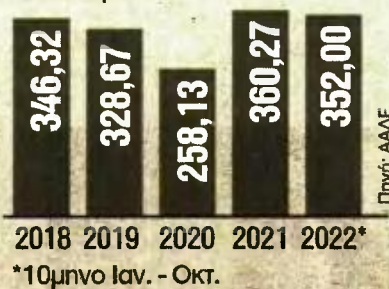
**5%-20%** ο φόρος για δωρεές άνω των 30.000 ευρώ σε συγγενείς της Β' κατηγορίας

**€6.000** το αφορολόγητο όριο για δωρεές ακινήτων και κινητών περιουσιακών στοιχείων σε λοιπούς συγγενείς

**20%-40%** ο φόρος για δωρεές άνω των 6.000 ευρώ σε λοιπούς συγγενείς

### ΕΣΟΔΑ ΑΠΟ ΦΟΡΟΥΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΚΑΤ. ΕΥΡΩ



σύντομο, ενδεικτικά όχι μεγαλύτερο των έξι μηνών, προκύπτει ισχυρή ένδειξη ότι, κατ' αρχήν, οι διαδοχικές δωρεές έχουν γίνει προς τον σκοπό αυτό και, εφόσον ο σκοπός καταστρατήγησης τεκμηριώνεται και από τα υπόλοιπα στοιχεία και πραγματικά περιστατικά, επιβάλλεται εις βάρος του τελευταίου (πραγματικού) δωρεοδόχου φόρος δωρεών, ως η δωρεά να είχε πραγματοποιηθεί απευθείας από τον πραγματικό δωρητή προς τον τελικό δικαιούχο αυτής.

**Το αφορολόγητο** των 800.000 ευρώ εφαρμόζεται και στην περίπτωση μεταφοράς χρηματικού ποσού από λογαριασμό του γονέα/δωρητή σε λογαριασμό του εργολάβου/κατασκευαστή/πωλητή ακινήτου, η οποία δύναται να γίνει και με έκδοση τραπεζικής επιταγής, για την καταβολή του τιμήματος αγοράς ακινήτου από το τέκνο/δωρεοδόχο.

**Η δυνατότητα** του γονέα/δωρητή να πραγματοποιήσει χρηματική γονική παροχή/δωρεά προς το τέκνο/δωρεοδόχο δεν ελέγχεται κατά το στάδιο της υποβολής της δήλωσης. Δηλαδή δεν υπάρχει υποχρέωση συνυποβολής δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος παρελθόντων ετών κ.λπ. Το πόθεν έσχεος του δωρητή ερευνάται κατά τον έλεγχο της δήλωσης.

**Σε περίπτωση μεταφοράς** χρηματικού ποσού προς κοινό λογαριασμό του τέκνου/δωρεοδόχου με τρίτο πρόσωπο, η αποδεδειγμένη «χρήση» του χρηματικού ποσού της γονικής παροχής/δωρεάς από το τέκνο/δωρεοδόχο και όχι από το τρίτο πρόσωπο αποτελεί αντικείμενο ελέγχου. Στην περίπτωση που αποδεικνύεται η «χρήση» του χρηματικού ποσού από το τρίτο πρόσωπο, επιβάλλεται φόρος δωρεάς.



### 3. ΓΡΗΓΟΡΗ ΕΚΔΟΣΗ ΤΑΠ ΓΙΑ ΤΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Μέσο: . . . . . ΕΛΕΥΘΕΡΟΣ ΤΥΠΟΣ

Ημ. Έκδοσης: . . .09/03/2023 Ημ. Αποδελτίωσης: . . .09/03/2023

Σελίδα: . . . . . 1



# ΓΡΗΓΟΡΗ ΕΚΔΟΣΗ ΤΑΠ ΓΙΑ ΤΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



**ΟΙ ΔΗΜΟΙ ΥΠΟΧΡΕΟΥΝΤΑΙ  
ΝΑ ΕΚΔΙΔΟΥΝ ΤΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗ  
ΤΕΛΟΥΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ  
ΜΕΣΑ ΣΕ 5 ΗΜΕΡΕΣ**

► 28-29

Ποια είναι  
τα έγγραφα  
που πρέπει να  
προσκομίσουν  
οι ιδιοκτήτες

Ψηφιακά  
θα βγαίνουν  
και τα  
υπόλοιπα  
17  
δικαιολογητικά





## ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

# Έκδοση βεβαίωσης ΤΑΠ σε 5

**Με τροπολογία απλοποιείται η διαδικασία χορήγησης του εγγράφου από τους δήμους**

➤ Περαιτέρω μείωση στη γραφειοκρατία των μεταβιβάσεων ακινήτων επιδιώκει η κυβέρνηση με την απλοποίηση της διαδικασίας έκδοσης βεβαίωσης Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ). Τροπολογία που κατατέθηκε σε υπό ψήφιση νομοσχέδιο του υπουργείου Δικαιοσύνης προβλέπει ότι για τη χορήγηση της βεβαίωσης περί μη οφειλής ΤΑΠ από τους δήμους προς τους ιδιοκτήτες που ενδιαφέρονται να μεταβιβάσουν ακίνητά τους αρκεί να προσκομίζονται τρία δικαιολογητικά.

## Απλοποίηση

Σύμφωνα, ειδικότερα, με τη νέα ρύθμιση, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για τη λήψη βεβαίωσης μη οφειλής ΤΑΠ είναι:

**1** Για ηλεκτροδοτούμενο ακίνητο:  
 ▶ Φωτοτυπία τελευταίου λογαριασμού ρεύματος  
 ▶ Αποδεικτικό εξόφλησης του λογαριασμού ρεύματος  
 ▶ Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας

**2** Για μη ηλεκτροδοτούμενο ακίνητο:  
 ▶ Βεβαίωση διακοπής ηλεκτροδότησης από τον Διαχειριστή Ελληνικού Δικτύου Διανομής Ηλεκτρικής Ενέργειας (ΔΕΔΔΗΕ), με ημερομηνία διακοπής  
 ▶ Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας  
 ▶ Υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη για τη μη χρήση του ακινήτου

## Πριν τα συμβόλαια

Επισημαίνεται ότι σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας των πάσης φύσεως ακινήτων για οποιαδήποτε αιτία και προ της υπογραφής του συμβολαίου απαιτείται βεβαίωση περί μη οφειλής ΤΑΠ, η οποία εκδίδεται από τον οικείο δήμο, άλλως η συμβολαιογραφική πράξη είναι άκυρη και δεν επάγεται οποιαδήποτε έννομη συνέπεια.

Η βεβαίωση αναζητείται αυτεπάγγελτα από τον συμβολαιογράφο ή



Η συγκέντρωση των δικαιολογητικών για μεταβιβάσεις ακινήτων θα πραγματοποιείται από τον συμβολαιογράφο.

**ΓΙΩΡΓΟΣ ΠΑΛΑΙΤΣΑΚΗΣ**  
 gpalaitisakis@e-typos.com

να χορηγηθεί και κατόπιν αιτήσεως του ιδιοκτήτη.

## Διαδικασία

Κατά τα λοιπά, θα εξακολουθούν να εφαρμόζονται οι ήδη ισχύουσες διατάξεις που προβλέπουν ότι «η βεβαίωση που χορηγεί ο δήμος δύναται να είναι και ψηφιακή και να χρησιμοποιείται και για την ηλεκτρονική μεταβίβαση του ακινήτου.

Εναλλακτικά, αν το επιθυμεί ο μεταβιβάζων ή ο αγοραστής σε περίπτωση που υφίσταται αδυναμία έκδοσης της βεβαίωσης εντός πέντε

ημερών για οποιονδήποτε λόγο, ο μεταβιβάζων ή ο αγοραστής έχει τη δυνατότητα να καταβάλει στον συμβολαιογράφο κατά το χρόνο σύναψης του συμβολαίου, ως εγγύηση μέχρι την εκκαθάριση της οφειλής, ποσό που αντιστοιχεί σε ποσοστό 3% επί της αξίας πώλησης ή επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

Το ποσό αυτό αποδίδεται από τον συμβολαιογράφο μέσω ηλεκτρονικής τραπεζικής στο δήμο για λογαριασμό του αποκτώντα. Το αποδεικτικό κατάθεσης του ποσού του πρώτου εδαφίου επέχει θέση βεβαίωσης.

Οι δήμοι υποχρεούνται να αναρτούν στην ιστοσελίδα τους λογαριασμούς κατάθεσης των ανωτέρω ποσών, ενώ εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών μηνών από την κατάθεση της εγγύησης, η ταμειακή υπηρεσία του δήμου προβαίνει σε εκκαθάριση της οφειλής του ΤΑΠ και είτε βεβαιώνει και εισπράττει το υπόλοιπο της οφειλής είτε επιστρέφει στον μεταβιβάζοντα ή στον αποκτώντα, εντός δέκα ημερών, ως αχρεωστήτως καταβληθέν, το τυχόν επιπλέον ποσό που καταβλήθηκε ως εγγύηση.





# ημέρες

NEO ΣΥΣΤΗΜΑ

## Ψηφιακά και τα 17 δικαιολογητικά

**Η ΚΥΒΕΡΝΗΣΗ** σχεδιάζει να προχωρήσει σύντομα και σε άλλα βήματα προς την κατεύθυνση της άρσης των γραφειοκρατικών εμποδίων που «μπλοκάρουν» τις μεταβιβάσεις των ακινήτων. Στο πλαίσιο αυτό, όπως ήδη έχει αποκαλύψει ο «Ε.Τ.», προχωρεί στην πλήρη ψηφιοποίηση των διαδικασιών συγκέντρωσης και υποβολής των 17 συνολικά δικαιολογητικών που απαιτούνται για να ολοκληρωθεί κάθε μεταβίβαση ακινήτου, καθιερώνοντας τον Ηλεκτρονικό Φάκελο Μεταβίβασης Ακινήτου.

Το νέο αυτό σύστημα θα περατώνει τις διαδικασίες σε σύντομα χρονικά διαστήματα υπό την προϋπόθεση ότι τα μεταβιβαζόμενα ακίνητα είναι κτηματογραφημένα και τακτοποιημένα.

### Μέσω gov.gr

Η πλατφόρμα θα λειτουργεί στην ψηφιακή πύλη του Δημοσίου gov.gr. Μέσω αυτής, τα δεκάδες πιστοποιητικά και λοιπά δικαιολογητικά έγγραφα που απαιτούνται σήμερα για μια μεταβίβαση ακινήτου θα συγκεντρώνονται από όλους τους εμπλεκόμενους φορείς (ΑΑΔΕ, δήμοι, Κτηματολόγιο, Τεχνικό Επιμελητήριο, ΕΦΚΑ) και θα καταχωρίζονται στον ηλεκτρονικό φάκελο του ακινήτου που πρόκειται να μεταβιβαστεί. Η συγκέντρωση των δικαιολογητικών θα πραγματοποιείται από τον συμβολαιογράφο που συντάσσει το μεταβιβαστικό συμβόλαιο μετά από εξουσιοδότηση των συμβαλλομένων. Ο συμβολαιογράφος θα εισέρχεται με τους προσωπικούς κωδικούς πρόσβασης στην ηλεκτρονική πλατφόρμα και θα υποβάλλει αίτημα σε κάθε φορέα

χωριστά για την ηλεκτρονική χορήγηση των απαραίτητων πιστοποιητικών και λοιπών δικαιολογητικών εγγράφων. Όταν θα έχει λάβει όλα τα δικαιολογητικά, αυτά θα «κλειδώνουν» στην πλατφόρμα και στη συνέχεια θα υποβάλλει ηλεκτρονικά τη δήλωση φόρου μεταβίβασης. Από εκεί και πέρα, η διαδικασία θα ολοκληρώνεται με την ηλεκτρονική μετεγγραφή του ακινήτου στο Κτηματολόγιο.

### Διευκόλυνση

Με αυτή τη νέα ηλεκτρονική διαδικασία, οι φορολογούμενοι θα απαλλαγούν από τις επισκέψεις και την πολύωρη ταλαιπωρία σε εφορίες, δήμους, κτηματολογικά γραφεία και Πολεοδομίες, προκειμένου να υποβάλουν διά ζώσης αιτήματα για έκδοση των αναγκαίων δικαιολογητικών. Επισημαίνεται ότι σήμερα για να ολοκληρωθεί η μεταβίβαση ενός ακινήτου απαιτούνται: φορολογική ενημερότητα, πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ, πιστοποιητικό ΔΟΥ περί μη οφειλής φόρου κληρονομιάς - δωρεάς, πιστοποιητικό για μη οφειλή προς ΟΤΑ, βεβαίωση ασφαλιστικής ενημερότητας κ.λπ. Για τη συγκέντρωση όλων αυτών των δικαιολογητικών, ο φορολογούμενος μπορεί σήμερα να χρειαστεί ακόμη και 7 μήνες.

Η διαδικτυακή πλατφόρμα διαχείρισης του ενιαίου ηλεκτρονικού φακέλου μεταβίβασης ακινήτων απαιτεί τη διαλειτουργικότητα με τα πληροφοριακά συστήματα των εμπλεκόμενων φορέων και την ανάπτυξη υποσυστημάτων για την ανταλλαγή των επιθυμητών δεδομένων.

Η εκκαθάριση ανατρέχει σε βάθος πενταετίας. Τυχόν οφειλές πέραν της βεβαιώνονται. Σε περίπτωση οφειλής, ο μεταβιβάζων ή ο αποκτών υποχρεούται να εξοφλήσει το υπόλοιπο ποσό είτε εφάπαξ εντός 30 ημερών είτε σε έως 6 ισόποσες μηνιαίες δόσεις, με ελάχιστο ποσό μηνιαίας δόσης τα 50 ευρώ.

Με απόφαση του Δημοτικού Συμβουλίου, η οποία λαμβάνεται με την απόλυτη πλειοψηφία του συνολικού αριθμού των μελών και τη σύμφωνη γνώμη του δημάρχου, μπορεί να

αποφασίζεται η αναστολή της υποχρέωσης υποβολής της ανωτέρω βεβαίωσης περί μη οφειλής ΤΑΠ για τη μεταβίβαση της κυριότητας των πάσης φύσεως ακινήτων, υπό την προϋπόθεση υποβολής από τον συμβολαιογράφο, πριν τη σύνταξη του συμβολαίου, σε ηλεκτρονική πλατφόρμα που τηρεί ο δήμος, των στοιχείων των συμβαλλομένων και του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, ώστε να ελέγχονται και να βεβαιώνονται τυχόν οφειλές ή να παρακρατείται το οφειλόμενο ποσό που προκύπτει κατά τη μεταβίβαση του ακινήτου». ■