

**ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΚΟ ΕΚΠΑΙΔΕΥΤΙΚΟ ΙΔΡΥΜΑ ΠΑΤΡΩΝ**

**ΣΧΟΛΗ: ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ**

**ΤΜΗΜΑ: ΛΟΓΙΣΤΙΚΗΣ**

**ΠΤΥΧΙΑΚΗ ΕΡΓΑΣΙΑ ΜΕ ΘΕΜΑ:**

**«ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ»**



**ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ:**

**ΜΑΝΤΑΡΑΚΗ ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ**

**ΣΤΕΡΓΙΟΥ ΜΑΡΙΑ – ΣΤΑΥΡΟΥΛΑ**

**ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΥ ΧΡΥΣΟΥΛΑ**

**ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ:**

**Dr. Jur. ΔΗΜΑΡΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ**

**ΠΑΤΡΑ 2009**

---

**Την παρούσα εργασία την αφιερώνουμε  
στις οικογένειές μας,  
στον καθηγητή μας κ. Δημαρά Νικόλαο, Δρα Νομικής  
και σε όλους όσοι βοήθησαν  
να επεξεργαστούμε την σχετική βιβλιογραφία, να βρούμε  
τις πηγές στο διαδίκτυο και να συλλέξουμε όλα τα  
απαραίτητα στοιχεία για την σύνταξή της**

---

Πτυχιακή εργασία με θέμα:

# Μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου

**ΥΛΟΠΟΙΗΣΗ:**

**ΜΑΝΤΑΡΑΚΗ ΠΑΝΑΓΙΩΤΑ**

**ΣΤΕΡΓΙΟΥ ΜΑΡΙΑ – ΣΤΑΥΡΟΥΛΑ**

**ΧΑΡΑΛΑΜΠΟΠΟΥΛΟΥ ΧΡΥΣΟΥΛΑ**

**ΥΠΕΥΘΥΝΟΣ ΚΑΘΗΓΗΤΗΣ:**

**ΔΗΜΑΡΑΣ ΝΙΚΟΛΑΟΣ Dr. Jur.**

Επιτροπή έγκρισης πτυχιακής εργασίας

1. ....
2. ....
3. ....

**Πίνακας περιεχομένων**

<b>ΠΡΟΛΟΓΟΣ.....</b>	<b>7</b>
----------------------	----------

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ**

### **Η ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ**

1.1	Το δικαίωμα της κυριότητας και το περιεχόμενο της.....	10
1.1.1	Το ενέχυρο στην πράξη.....	13
1.1.2	Το πλασματικό ενέχυρο.....	14
1.1.3	Μεταβίβαση κυριότητας κινητών και ακινήτων.....	21
1.2	Τρόποι κτήσεως της κυριότητας.....	23
1.3	Προϋποθέσεις εμπράγματης μεταβιβάσεως.....	25
1.4	Η παράγωγη κτήση της κυριότητας.....	25
1.5	Προστασία της κυριότητας.....	26

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ**

### **ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΤΙΚΗ ΣΥΜΦΩΝΙΑ**

2.1	Η μεταβιβαστική συμφωνία.....	29
2.2	Τα συμβαλλόμενα μέρη.....	30
2.2.1	Ο μεταβιβάζων.....	30
2.2.2	Μεταβιβάζων μη κύριος.....	31
2.2.3	Μεταβιβάζων νόμιμος αντιπρόσωπος.....	31
2.2.4	Μεταβιβάζων νομικό πρόσωπο.....	32
2.2.5	Ο αποκτών.....	32
2.3	Δικαιολογητικά μεταβίβασης ακινήτου.....	32
2.4	Ο Τύπος - Συμβολαιογραφικό έγγραφο.....	35
2.5	Το περιεχόμενο της μεταβιβαστικής συμβάσεως.....	36
2.5.1	Σώρευση υποσχετικής και μεταβιβαστικής συμβάσεως.....	36
2.6	Η Νόμιμη αιτία.....	37
2.7	Η νομή του ακινήτου.....	39

2.8	Διαδικασία μεταγραφής του ακινήτου και δημοσιότητα .....	39
2.9	Εμπράγματα βάρη – Απαγορεύσεις.....	40

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

### ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

---

3.1	Νομοθετικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτου.....	44
3.1.1	<i>Αντικείμενο του φόρου μεταβίβασης.....</i>	46
3.1.2	<i>Ειδικές περιπτώσεις επιβολής φόρου μεταβίβασης.....</i>	48
3.1.3	<i>Διπλή μεταβίβαση.....</i>	51
3.1.4	<i>Υποκείμενο του φόρου.....</i>	52
3.2	Μεταγραφή ή σημείωση στο βιβλίο μεταγραφών ή υποχρέωση καταχώρησης στο Μηολόγιο.....	53
3.3	Φορολογητέα αξία ακινήτων.....	54
3.3.1	<i>Οι Φορολογικοί Συντελεστές του φόρου μεταβίβασης.....</i>	57
3.4	Απαλλαγές από το φόρο.....	59
3.5	Υποβολή Δήλωσης.....	60
3.5.1	<i>Έλεγχος Δήλωσης.....</i>	74
3.6	Καταβολή του φόρου – Πρόσθετοι φόροι.....	79
3.6.1	<i>Περιπτώσεις επιστροφής φόρου.....</i>	84
3.7	Δαπάνες μεταβίβασης ακινήτου.....	86
3.8	Ένδικα μέσα – Συμβιβασμός – Δικαίωμα παραγραφής.....	87
3.9	Υποχρεώσεις Δημόσιων αρχών.....	88
3.10	Κυρώσεις.....	88

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ

---

## ΤΟ ΠΑΝΟΡΑΜΑ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ

---

4.1	Απαλλαγή από το Φ.Μ.Α. για αγορά πρώτης κατοικίας.....	91
	4.1.1 Δικαιούχοι απαλλαγής.....	91
	4.1.2 Προϋποθέσεις απαλλαγής .....	96
4.2	Δικαιολογητικά που απαιτούνται κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά.....	99
4.3	Φόρος Αυτομάτου Υπερτιμήματος.....	101
4.4	Τέλος Συναλλαγής Ακινήτων.....	104
4.5	Δήλωση Ενιαίου Τέλους Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.).....	108

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

### ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΣΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

---

5.1	Το κτηματολόγιο.....	111
5.2	Από τα υποθηκοφυλακεία στα κτηματολόγια.....	112
5.3	Ποια δικαιολογητικά απαιτούνται για την κατάθεση της δήλωσης ιδιοκτησίας.....	113
5.4	Τα 10 βήματα της όλης διαδικασίας στο κτηματολόγιο.....	114
5.5	Φορολογία μεταβίβασης ακινήτων στο κτηματολόγιο.....	115
	5.5.1 Ένα διπλό παράδειγμα φορολογίας των τελών στο κτηματολόγιο.....	118
5.6	Βασικές έννοιες στο Εθνικό κτηματολόγιο.....	118
	5.6.1 Τρόποι έρευνας στο εθνικό κτηματολόγιο.....	120
5.7	Αντικείμενο κτηματογράφησης του κτηματολογίου.....	120
	5.7.1 Άμεσα οφέλη που εξασφαλίζονται για τον πολίτη.....	121
	5.7.2 Άμεσα οφέλη για την κοινωνία και το κράτος .....	121

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ

### ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

---

6.1	Φάσεις και προτάσεις για μείωση του φόρου μεταβίβασης.....	124
6.2	Συνέπειες της υψηλής φορολογίας .....	128

## Πρόλογος

Το δίκαιο ρυθμίζει υποχρεωτικά τις έννομες σχέσεις των μελών μίας κοινωνίας προσώπων, για να επιτευχθεί η κοινωνική ειρήνη και να κυριαρχήσει η δικαιοσύνη.

Μια από τις σημαντικότερες ρυθμίσεις του δικαίου που αφορά τις καθημερινές συναλλαγές είναι η μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου.

Στην Ελλάδα τα ακίνητα αποτελούν πάντα στόχο για μία καλή επένδυση από κάθε είδος ενδιαφερομένους, όπως εταιρίες, βιομηχανίες, τράπεζες, οργανισμούς και φυσικά πρόσωπα. Οποιαδήποτε αύξηση των τιμών των ακινήτων σημαίνει αυτόματα και αύξηση της περιουσίας εκείνων που την κατέχουν.

Έτσι, λοιπόν, μπορούμε να πούμε ότι το ακίνητο σε όλες του τις μορφές αποτέλεσε όχι μόνο μία καλή επένδυση, αλλά και ένα ασφαλές καταφύγιο, ειδικότερα σε περιόδους οικονομικής δυσπραγίας ή αβεβαιότητας. Σκόπιμο, επομένως, είναι ο καθένας να ασχοληθεί λίγο με τις βασικές σκέψεις, τις θεμελιώδεις έννοιες και τις ρυθμίσεις αναφορικά με την μεταβίβαση ακινήτου. Αυτό προσπαθήσαμε να κάνουμε και 'μεις στην παρούσα εργασία μας και τα αποτελέσματα της προσπάθειάς μας παρουσιάζουμε στην συνέχεια.

Η συγγραφή της πτυχιακής αυτής συνδυάζει την εξέταση πρακτικών προβλημάτων αλλά παρουσιάζει και τα θεωρητικά θέματα που ανακύπτουν κατά την μεταβίβαση του ακινήτου. Πιστεύουμε, πως η εργασία αυτή, η οποία απευθύνεται σε ένα ευρύ κοινό, και όχι κατ' ανάγκη σε νομικούς, θα ικανοποιήσει τον αναγνώστη και θα τον εισαγάγει στο ενδιαφέροντα προβληματισμό γύρω από τα εμπράγματα δικαιώματα και ειδικότερα σ' εκείνο το χώρο του εμπραγμάτου δικαίου που περιλαμβάνει τις ρυθμίσεις για την μεταβίβαση του ακινήτου. Ως λογιστές εξετάζουμε και μία ιδιαίτερη πτυχή της μεταβίβασης σχετικά με την αντιμετώπιση της φορολογίας, πράγμα που γίνεται πρώτη φορά στο χώρο των ΤΕΙ της χώρας μας με βάση την ερευνά που έχουμε κάνει.

**Η εργασία αποτελείται από πέντε κεφάλαια.**



Το πρώτο κεφάλαιο ασχολείται με την έννοια της κυριότητας και το περιεχόμενό της. Προσδιορίζονται οι βασικές προϋποθέσεις για την εν ζωή παράγωγη κτήση της κυριότητας του ακινήτου.

Στο δεύτερο κεφάλαιο γίνεται αναφορά στην μεταβιβαστική «συμφωνία», στην οποία ανήκουν και οι δηλώσεις βουλήσεως των συμβαλλομένων.

Το τρίτο κεφάλαιο μας εισάγει στις νομοθετικές εξελίξεις στην αγορά του ακινήτου καθώς επίσης σ' αυτό περιλαμβάνονται οι ισχύουσες φορολογικές ρυθμίσεις και αναγκαίες διευκρινίσεις.

Στο τέταρτο κεφάλαιο μελετάμε το πανόραμα του φόρου μεταβίβασης.

Το πέμπτο κεφάλαιο περιλαμβάνει το κτηματολόγιο και τα άμεσα οφέλη που έχει από αυτό ο πολίτης και το κράτος.

Και τέλος, καθίσταται αναγκαίο το συμπέρασμα, όπως διαπιστώσαμε από την έρευνά μας να γίνουν κάποιες προτάσεις για την μείωση του φόρου μεταβιβάσεως που επιβαρύνει αδικαιολόγητα την αγορά των ακινήτων.

# **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ**

## **Η ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ**

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ Η ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ

### 1.1 Το Δικαίωμα της κυριότητας και το περιεχόμενο της

**Τ**ο δίκαιο ρυθμίζει τις έννομες λεγόμενες σχέσεις ενός προσώπου προς ένα άλλο πρόσωπο ή ενός προσώπου προς ένα πράγμα, ή καλύτερα σχέσεις κυριότητας ενός προσώπου προς ένα πράγμα στο Εμπράγματο Δίκαιο, πού θά αποτελέσει κατ' εξοχήν το αντικείμενο της εργασίας μας.

Η έννομη σχέση δημιουργεί ένα πλέγμα δικαιωμάτων και υποχρεώσεων των προσώπων που μετέχουν σ' αυτήν.

Το δικαίωμα είναι το στενότερο περιεχόμενο μιάς έννομης σχέσης.

Έτσι, λοιπόν, ως **δικαίωμα** ορίζεται η εξουσία που παρέχεται από το νόμο στα πρόσωπα για την ικανοποίηση βιοτικού έννομου συμφέροντος.

Η Κυριότητα<sup>1</sup> είναι η αναγνωριζόμενη από το νόμο άμεση, απόλυτη και καθολική εξουσία πάνω στο πράγμα.

Σύμφωνα με μία άλλη διατύπωση, κυριότητα είναι το ευρύτατο κατά περιεχόμενο εμπράγματο δικαίωμα που παρέχει στο δικαιούχο όλες τις εξουσίες πάνω στο πράγμα, εφ' όσον αυτές δεν έχουν αφαιρεθεί με νόμο ή δικαιοπραξία.<sup>2</sup> Τα **εμπράγματα δικαιώματα** είναι οι νομικές μορφές εξουσίας του ανθρώπου επί των οικονομικών αγαθών, δηλαδή τα δικαιώματα που κατά τον Αστικό Κώδικα παρέχουν εξουσία άμεση και κατά παντός επί του πράγματος.

Ένα χαρακτηριστικό παράδειγμα έννομης σχέσης αποτελεί η πώληση, η οποία είναι μια ενοχική σχέση (σύμβαση) και θεμελιώνει δικαιώματα και υποχρεώσεις για τον αγοραστή. Με τη σύμβαση της πωλήσεως, ο πωλητής έχει την υποχρέωση

---

<sup>1</sup>Ο ορισμός βγαίνει από τον συνδυασμό των διατάξεων 973 και 1000 του Α.Κ

<sup>2</sup> Γεωργιάδης, Η κυριότητα. Εμπράγματο Δίκαιον, Δεύτερο τεύχος σελ. 1

να μεταβιβάσει την κυριότητα του πράγματος ή το δικαίωμα, που αποτελούν το αντικείμενο της πωλήσεως, και να παραδώσει το πράγμα, και ο αγοραστής έχει την υποχρέωση να πληρώσει το τίμημα που συμφωνήθηκε.

Για τα εμπράγματα δικαιώματα ισχύει η αρχή του κλειστού αριθμού (numerus clausus). Αυτό σημαίνει ότι η ιδιωτική βούληση δεν μπορεί να δημιουργήσει και άλλα έκτος από αυτά.

### **Τα εμπράγματα δικαιώματα είναι:**

1. **Η κυριότητα:** Είναι η έννομη, άμεση, καθολική και απόλυτη εξουσία του προσώπου πάνω στο πράγμα.

### **Οι συνήθεις περιπτώσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων:**

- **Είναι η πλήρης κυριότητα:** Στην πλήρη κυριότητα περιλαμβάνεται η ψιλή κυριότητα και μαζί η επικαρπία. Αυτός που έχει την πλήρη κυριότητα έχει στην κυριότητά του το 100% του ακινήτου. Το χρησιμοποιεί όπως εκείνος θέλει, εισπράττει τα εισοδήματα που προκύπτουν από αυτό και φορολογείται για αυτά.
  - **Είναι η ψιλή κυριότητα:** Αυτός που είναι κύριος δεν εισπράττει τα εισοδήματα από το ακίνητο και δεν φορολογείται για τα εισοδήματα που προκύπτουν από αυτό, ούτε έχει δικαίωμα να το νέμεται. Δεν έχει δηλαδή την επικαρπία. Όταν εκλείψει ο επικαρπωτής, η ψιλή κυριότητα συνενώνεται με την επικαρπία και αυτός που έχει την ψιλή κυριότητα αποκτά την πλήρη κυριότητα.
  - **Είναι η επικαρπία:** Αυτός που είναι επικαρπωτής, εισπράττει τα εισοδήματα από το ακίνητο και φορολογείται για τα εισοδήματα που προκύπτουν από αυτό. Ο επικαρπωτής έχει δικαίωμα να το νέμεται και να το χρησιμοποιεί όπως εκείνος κρίνει. Όταν εκλείψει ο επικαρπωτής η επικαρπία συνενώνεται με την ψιλή κυριότητα και αυτός που έχει την ψιλή κυριότητα αποκτά την πλήρη κυριότητα.
2. **Η υποθήκη:** Είναι το εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο (ως προς το δανειστή) ακίνητο για εξασφάλιση ορισμένης απαίτησης με προνομιακή ικανοποίηση του

δανειστή από το ακίνητο. Με την υποθήκη δεν επέρχεται καμιά μεταβολή στην κατοχή και στην νομή του βεβαρημένου πράγματος. Ο οφειλέτης έχει το προνόμιο να εξακολουθεί να απολαμβάνει τα ωφελήματα του βεβαρημένου πράγματος και διευκολύνεται έτσι στην εξόφληση της ασφαλιζομένης απαιτήσεως.

3. **Το ενέχυρο:** Είναι το εμπράγματο δικαίωμα σε ξένο κινητό πράγμα, που παρέχει στον ενεχυρούχο δανειστή την εξουσία να ικανοποιηθεί προνομιακώς από την αξία αυτού. Το ενέχυρο μπορεί να συσταθεί και επί ιδανικού μεριδίου πράγματος είτε με σύμβαση είτε από το νόμο. Το ενέχυρο ως μορφή εμπράγματος δικαιώματος ασφαλείας επί κινητών πραγμάτων έχει σήμερα περιορισμένη σημασία. Αυτό οφείλεται στο ότι για την σύσταση του ενεχύρου απαιτείται παράδοση του πράγματος στον ενεχυρούχο δανειστή ή σε τρίτο, με συνέπεια την οικονομική ζημία του οφειλέτη, αφού δεν μπορεί να το εκμεταλλευθεί πλέον. Από την άλλη πάλι πλευρά η παράδοση του πράγματος στο δανειστή δεν είναι συμφέρουσα, επειδή είναι υποχρεωμένος σε φύλαξη. Με αυτά τα μειονεκτήματα βαρυνόμενο το ενέχυρο δεν αποτελεί πρόσφορο μέσο για τη ενίσχυση της πίστωσης στις συναλλαγές.

4. **Οι δουλείες:** είναι περιορισμένα εμπράγματα δικαιώματα, που παρέχουν απόλυτη αλλά μερική εξουσία στον δικαιούχο πάνω σε ξένο πράγμα (ακίνητο), προς υλική απόλαυση του πράγματος, χωρίς δικαίωμα εκποίησης του. Η δουλεία πρέπει να παρέχει κάποια ωφελεία, άμεση ή έμμεση στο δικαιούχο.

Το ακίνητο υπέρ του οποίου συνιστάται η δουλεία καλείται δεσπόζον, ενώ εκείνο εις βάρος του οποίου συστήθηκε η δουλεία, δουλεύον.

Το περιεχόμενο των εμπραγμάτων δικαιωμάτων και η έκτασή τους ρυθμίζονται από κανόνες δικαίου αναγκαστικού χαρακτήρα.

Το περιεχόμενο της κυριότητας είναι η έννομη, απεριόριστη-καθολική, άμεση και αποκλειστική εξουσία πάνω στο πράγμα.

Τα εμπράγματα δικαιώματα, όπως έξαλλου κάθε περιουσιακό δικαίωμα, αποκτώνται είτε παράγωγα είτε πρωτότυπα.

**Πρωτότυπη κτήση** δικαιώματος υπάρχει όταν το δικαίωμα που αποκτάται δεν στηρίζεται σε δικαίωμα που είχε προηγουμένως άλλο πρόσωπο. **Παράγωγη κτήση** είναι η κτήση δικαιώματος η οποία στηρίζεται σε δικαίωμα που προϋπάρχει σε άλλον.

Για την μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου χρειάζεται συμφωνία μεταξύ του κυρίου και του αποκτώντος ότι για κάποια νόμιμη αιτία μετατίθεται σε αυτόν η κυριότητα. Η συμφωνία γίνεται με συμβολαιογραφικό έγγραφο και υποβάλλεται σε μεταγραφή.

### 1.1.1 Το ενέχυρο στην πράξη

Παρά την εισβολή των συγχρόνων τραπεζικών προϊόντων στη ζωή μας, τα ενεχυροδανειστήρια δεν έχουν εξαφανισθεί. Οποιαδήποτε στιγμή θέλει κανείς μπορεί να δανεισθεί χρήματα αφήνοντας ως ενέχυρο οποιοδήποτε κινητό περιουσιακό του στοιχείο, (αυτοκίνητο, μηχανάκι, κοσμήματα, τηλεόραση, βίντεο κλπ.), τα οποία γίνονται δεκτά από τους ιδιώτες ενεχυροδανειστές ως ενέχυρο για τη διασφάλιση των δανειζόμενων χρημάτων. Οι σελίδες με τις μικρές αγγελίες των εφημερίδων είναι γεμάτες από αναγγελίες διαφόρων γραφείων που προσφέρουν τέτοιου είδους δανειοδότηση).

Οι ενδιαφερόμενοι, ανάλογα με το ποσόν που χρειάζονται, έχουν τη δυνατότητα να επιλέξουν μεταξύ του κρατικού Ενεχυροδανειστηρίου και των διαφόρων άλλων τα οποία δραστηριοποιούνται από ιδιώτες στην ελεύθερη αγορά. Ενώ στην Πεσματζόγλου, όπου βρίσκονται τα κεντρικά γραφεία του κρατικού Ενεχυροδανειστηρίου, τα πράγματα είναι ξεκάθαρα, στην ελεύθερη αγορά το τοπίο φαίνεται να είναι θολό.

Παρ' όλο που υπάρχουν φερέγγυες και αξιοπρεπείς επιχειρήσεις, στη διαδικασία αυτή εμπλέκονται και πολλοί που λειτουργούν πέρα από τα όρια της παρανομίας. Τα μηνιαία επιτόκια που θα συναντήσει κανείς στην αγορά κυμαίνονται από 5% έως 20%, δηλαδή από δύο έως δέκα φορές παραπάνω από όσο ορίζει ο νόμος για τις συμβάσεις ιδιωτικού δανείου. Τα μετρητά που παίρνει κανείς στο χέρι στην καλύτερη περίπτωση αναλογούν στο μισό της αξίας του αντικειμένου που ενεχυριάζει.

Η μόνη αξιόπιστη παρουσία στο χώρο των ενεχυροδανειστηρίων είναι το Κρατικό Ενεχυροδανειστήριο, αλλά τα χρήματα που μπορεί κανείς να δανεισθεί μέσω αυτής της οδού είναι λίγα. Το Κρατικό Ενεχυροδανειστήριο που ανήκει στο Ταχυδρομικό Ταμιευτήριο, αποδέχεται μόνον κοσμήματα, ρολόγια, φωτογραφικές μηχανές, ασημικά και βιντεοκάμερες. Για όλα δε τα είδη δίνει ως δάνειο τα δύο τρίτα της εκτιμηθείσας αξίας τους. Η διάρκεια του δανείου αρχικά είναι τρίμηνη με πολύ χαμηλότερο τόκο από αυτόν της ελεύθερης αγοράς. Μετά την παρέλευση του χρόνου κατά τον οποίο πρέπει να αποπληρωθεί το δάνειο, (παρέλευση του τελευταίου τριμήνου), εάν ο καταθέτης δεν έχει τακτοποιήσει την οφειλή του, το Ενεχυροδανειστήριο με έγγραφη ειδοποίηση τον ενημερώνει ότι θα βγάλει σε πλειστηριασμό το ενεχυριασθέν αντικείμενο. "Αν κατά τη διάρκεια του πλειστηριασμού το αντικείμενο πωληθεί σε τιμή μεγαλύτερη από αυτήν του δανείου του καταθέτη, το Ενεχυροδανειστήριο κρατεί το ποσόν του δανείου, τους ως εκείνη τη στιγμή τόκους και τις λοιπές επιβαρύνσεις και επιστρέφει το υπόλοιπο ποσό στον καταθέτη ενημερώνοντας τον εγγράφως. Οι πλειστηριασμοί γίνονται κάθε Κυριακή στην αίθουσα του Κρατικού Ενεχυροδανειστηρίου, στην οδό Πεσματζόγλου. Δυνατότητα συμμετοχής έχει οποιοσδήποτε, και το κοινό ενημερώνεται μέσω καταστάσεων που αναρτώνται στην αίθουσα του Ενεχυροδανειστηρίου, όπου περιγράφονται τα πλειστηριαζόμενα είδη. Έκτος από την Αθήνα, κρατικά Ενεχυροδανειστήρια λειτουργούν στον Πειραιά και στη Θεσσαλονίκη και στην Πάτρα.

### **1.1.2 Το πλασματικό ενέχυρο**

Το εμπράγματο δικαίωμα του ενεχύρου συνιστάται πάνω σε ξένο κινητό πράγμα για να εξασφαλιστεί η απαίτηση με την προνομιακή ικανοποίηση του δανειστή από το πράγμα (1209 Α.Κ.).

Κατά το άρθρο 1211 Α.Κ. για την σύσταση του ενεχύρου απαιτείται:

1. συμφωνία των δύο ότι ο δανειστής αποκτά δικαίωμα ενεχύρου στο πράγμα και
2. παράδοση του πράγματος από τον κύριο του κινητού πράγματος στον δανειστή

Η συμφωνία απαιτείται να γίνει

- α. με συμβολαιογραφικό έγγραφο

β. ή με Ιδιωτικό βέβαιης χρονολογίας, στο οποίο προσδιορίζεται η απαίτηση, καθώς επίσης περιγράφεται σ' αυτό το ενεχυραζόμενο πράγμα.

Υπό αυτές τις προϋποθέσεις της συστάσεως του ενεχύρου περιορίζεται η χρησιμότης του θεσμού, γιατί απαιτείται η κατοχή του ενεχυράσματος να περιέλθει στον ενεχυρούχο δανειστή ή σε τρίτο.

Η ρύθμιση αυτή δημιουργεί προβλήματα τόσο στην πλευρά του δανειστή όσο, και πολύ περισσότερο, στον ενεχυράζοντα, αφού δεν έχει την κατοχή του ενεχυράσματος και επομένως δεν μπορεί να το εκμεταλλευθεί, για να δυνηθεί να εκπληρώσει την οφειλή του, μια και πολλές φορές ή εκμετάλλευση του ενεχυράσματος αποτελεί την μοναδική πηγή εισοδήματος του οφειλέτη.

Προφανώς θα έπρεπε να υπάρχει η δυνατότης να επιτυγχάνεται μεν ή εξασφάλιση της απαιτήσεως με ενέχυρο, ή εκμετάλλευση όμως του ενεχυράσματος από τον ενεχυράζοντα να είναι δυνατή.

Την ανάγκη αυτή εξυπηρετεί μέχρι ενός βαθμού **η καταπιστευτική μεταβίβαση κυριότητας κινητού** για την εξασφάλιση απαιτήσεως. Ωστόσο προσφορότερο μέσο θα ήταν η καθιέρωση εμπράγματης ασφάλειας στα κινητά, αντίστοιχου με τον θεσμό της υποθήκης, όπου το αντικείμενο του δικαιώματος εξακολουθεί να παραμένει στην κατοχή και στην εκμετάλλευση του παρέχοντος την ασφάλεια και η δημοσιότητα εξασφαλίζεται με την καταχώρηση του δικαιώματος σε δημόσια βιβλία. Η λεγόμενη σε άλλα δίκαια «υποθήκη κινητών» δεν μπορεί να λειτουργήσει με ευχέρεια λόγω της ποικιλίας και του μεγάλου αριθμού των κινητών, τα οποία μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο εμπράγματης ασφάλειας.

Ο νομοθέτης επινόησε μία ενδιάμεση μορφή ασφάλειας στα κινητά, πού αποτελεί συνδυασμό του ενεχύρου, της καταπιστευτικής μεταβίβασης κινητών και της υποθήκης κινητών, πού είναι γνωστή στο γερμανικό εμπράγματο δίκαιο.

Κατά το άρθρο, λοιπόν, 1214 Α.Κ. προβλεπόταν η σύσταση του δικαιώματος του ενεχύρου καί χωρίς παράδοση της κατοχής και με καταχώρηση σε δημόσιο βιβλίο, πού καθορίζεται για το σκοπό αυτό από το νόμο.

Ο λόγος για τον οποίο οι συμβαλλόμενοι καταφεύγουν στην εξασφαλιστική μεταβίβαση δικαιώματος συνδέεται αναπόσπαστα με την οικονομική δραστηριότητα τους και την πρόθεση να παρακάμψουν τους "ανελαστικούς κανόνες συστάσεως των εμπραγμάτων ασφαλειών πού προβλέπονταν στον Αστικό Κώδικα.

Έτσι όταν ο οφειλέτης επιθυμεί να συνεχίσει την οικονομική του δραστηριότητα από την οποία εξαρτάται ή επιβίωση του, χωρίς να χάσει παράλληλα



την δυνατότητα χρήσεως των πραγμάτων στα οποία θα συστήσει την ασφάλεια (π.χ. μηχανολογικός εξοπλισμός). Εξ'άλλου το ενέχυρο προϋποθέτει την απόκτηση κατοχής του πράγματος από τον δανειστή, πράγμα πού καθίσταται δυσχερές εξ' αιτίας πρακτικών προβλημάτων πού σχετίζονται με τον όγκο ή την ποσότητα του ενεχυράσματος (μηχανήματα). Επομένως οι συμβαλλόμενοι προτιμούν την fiducia του κινητού, που συνομολογείτε με αντιφώνηση της νομής.

Από την άλλη μεριά ο δανειστής, χάνει μεν την προστασία που θα του παρείχε το ενέχυρο μέσω της νομής καί κατοχής του πράγματος αποκτά όμως την κυριότητα του εμπιστεύματος, η οποία τον προστατεύει καλύτερα εν όψει μιας μελλοντικής αφερεγγυότητας του οφειλέτη.

Τα οφέλη για τον οφειλέτη είναι πολλαπλά. Διατηρώντας την κατοχή του πράγματος, επιτυγχάνει την συνέχιση της επαγγελματικής του δραστηριότητας, χωρίς να στερηθεί το πράγμα, και το σημαντικότερο: εξακολουθεί να εμφανίζεται στους τρίτους ως φερέγγυος και οι τρίτοι με τους οποίους συναλλάσσεται τον εμπιστεύονται. Τα πλεονεκτήματα αυτά της fiducia ενισχύονται από τον άτυπο χαρακτήρα της συμφωνίας και την έλλειψη δημοσιότητας της ασφάλειας. Τα οφέλη αυτά δεν τα παρέχει ο νέος νόμος 2844/2000, καθιερώνοντας το επιτρεπτό και νόμιμο τόσο της εξασφαλιστικής μεταβίβασης κυριότητος κινητού, όσο καί της εξασφαλιστικής εκχωρήσεως απαιτήσεως, γιατί προϋποθέτει την υποχρεωτική δημοσίευση της ιδρυτικής συμφωνίας του δικαιώματος στα οικεία βιβλία πού θα τηρούνται στα ενεχυροφυλακεία.

Ο νόμος 2844/2000 προσπάθησε να αλλάξει τα πράγματα και να ικανοποιήσει τις ανάγκες, πού δεν καλύπτονταν από τον νόμο, μιά και δεν είχε εκδοθεί ο σχετικός νόμος για το πλασματικό ενέχυρο. Ρυθμίζει πλέον και **την σύσταση του πλασματικού ενεχύρου, του ενεχύρου χωρίς παράδοση της κατοχής.**

Κατά το άρθρο 1 του ν. 2844/2000 είναι δυνατή: η σύσταση ενεχύρου χωρίς παράδοση της κατοχής του κινητού του ενεχυραστή κυρίου στον δανειστή, υπό τις έξης προϋποθέσεις:

1. να υπάρχει συμφωνία
2. να γίνει δημοσίευση της συμφωνίας,
3. ο δανειστής και ο οφειλέτης να είναι επιχειρήσεις ή επαγγελματίες
4. η ασφάλεια να παρέχεται για τις ανάγκες της επιχειρήσεως ή του επαγγέλματος του οφειλέτη.

Στη συμφωνία πρέπει να προσδιορίζεται η ασφαλιζόμενη απαίτηση και το ποσό έως το οποίο αυτή ασφαρίζεται, να περιγράφεται το ενεχυραζόμενο πράγμα και να αναφέρεται ο τόπος όπου αυτό θα βρίσκεται καθώς και η διεύθυνση κατοικίας ή της έδρας του ενεχυροδανειστή.

Αν πρόκειται για μετακινούμενο κατά τον προορισμό του πράγμα, αντί του τόπου αναφέρεται το είδος της χρήσης του.

Η ενεχυρίαση ιδανικού μέρους πράγματος, που δεν αποτελεί την πλειοψηφία των μερίδων, είναι άκυρη χωρίς έγγραφη και δημοσιευόμενη, σύμφωνα με το άρθρο 3, συναίνεση της πλειοψηφίας των συγκυρίων για τον τόπο που θα βρίσκεται το πράγμα, ή αν πρόκειται για μετακινούμενο πράγμα, χωρίς να αναφέρεται το είδος της χρήσης.

#### Αντικείμενο ενεχυρίασης χωρίς παράδοση και εξαιρούμενα από την ενεχυρίαση χωρίς παράδοση κινητά πράγματα

Χρήματα αξιόγραφα, αντικείμενα οικοσκευής και κινητά δεκτικά αυτοτελώς υποθήκης δεν μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο ενεχύρου.

Σε ενεχυρίαση χωρίς παράδοση υπόκεινται και μελλοντικά πράγματα έφ'όσον προσδιορίζονται ή είναι προσδιορισμένα, ιδίως μελλοντικοί καρποί πράγματος, οπότε η ενεχυρίαση αποκτά ενέργεια με τη γέννηση του πράγματος.

Σε περίπτωση ένωσης, ανάμιξης, επεξεργασίας ή μετάπλασης του κινητού πράγματος το ενέχυρο διατηρείται, εκτός εάν τα έως τότε εμπράγματα δικαιώματα στο πράγμα αποσβένονται κατά τις διατάξεις των άρθρων 1057 έως 1061 του Αστικού Κώδικα.

Το ενέχυρο επίσης διατηρείται, αν στην ένωση, ανάμιξη, επεξεργασία ή μετάπλαση προβαίνει ο ενεχυριαστής, εκτός αν έχει συμφωνηθεί διαφορετικά. Αν από την ένωση ή την ανάμιξη δημιουργείται συγκυριότητα, το ενέχυρο βαρύνει το αντίστοιχο ιδανικό μέρος του νέου πράγματος. Αν τα πράγματα που ενώνονται ή αναμιγνύονται έχουν ενεχυρασθεί σε περισσότερους δανειστές, το ενέχυρο κάθε δανειστή στο νέο πράγμα, είτε αυτό ανήκει σε ένα είτε σε περισσότερα πρόσωπα, εκτείνεται μόνο στο μέρος του νέου πράγματος που αναλογεί στην αξία την οποία είχε το ενεχυρασμένο στο δανειστή αυτόν πράγμα κατά το χρόνο της ένωσης ή της ανάμιξης.

Τα δικαιώματα που αναφέρονται στο έδ. 2 του άρθρου 2 του νόμου έπονται του δικαιώματος από τυχόν προγενέστερη δημοσιευμένη συμφωνία με έναν από τους δανειστές για σύσταση ενεχύρου επί του μελλοντικού πράγματος.

Η ενεχυρίαση χωρίς παράδοση μπορεί να έχει αντικείμενο και ομάδα πραγμάτων, ιδίως εμπορευμάτων ή ποσοστό της ομάδας. Η ενεχυριαζόμενη ομάδα πραγμάτων προσδιορίζεται κατά ποσότητα ή κατά το χώρο όπου η ομάδα βρίσκεται ή με άλλο πρόσφορο τρόπο, επί δε ετεροειδών πραγμάτων και κατά κατηγορίες, χωρίς εξατομίκευση των επί μέρους πραγμάτων. Στην ενεχυρίαση αυτή εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 16 έως 18, έφ' όσον συντρέχουν οι εκεί όροι κατά το άρθρο 3.

Αν βαρύνονται με ενέχυρο περισσότερα πράγματα, προσδιοριζόμενα είτε ατομικά είτε ως ομάδα, ο ενεχυροδανειστής σε περίπτωση μερικής απόσβεσης της ασφαλιζόμενης απαίτησης ή σημαντικής δυσαναλογίας από άλλο λόγο ως προς την αξία μεταξύ απαίτησης και ενεχυρό-δανεισμένων πραγμάτων, δικαιούται να ζητήσει τον περιορισμό του ενεχύρου σε τόσα μόνο πράγματα όσων η αξία ασφαρίζει επαρκώς την απαίτηση. Αν ο δανειστής αρνηθεί τον περιορισμό αποφασίζει το μονομελές πρωτοδικείο του τόπου, όπου έγινε η δημοσίευση σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 740, 741, 743 έως 759, 773 έως 779 και 781 του Κ.Πολ.Δ. Κατά της απόφασης του δικαστηρίου δεν επιτρέπονται ένδικα μέσα πλην της τριτανακοπής.

Τήρηση κανόνων δημοσίευσης: Η δημοσίευση γίνεται, ύστερα από αίτηση οποιουδήποτε έχει έννομο συμφέρον, με κατάθεση εντύπου που περιέχει περιληπτικά τα στοιχεία του άρθρου 1 και υπογράφεται από τα μέρη και, στην περίπτωση του τρίτου εδαφίου της δεύτερης παραγράφου του άρθρου 1, από τους συγκυρίους. Το γνήσιο της υπογραφής θεωρείται από τον ενεχυροφύλακα, εκτός αν είναι ήδη θεωρημένο από αστυνομική ή άλλη δημόσια αρχή ή από συμβολαιογράφο. Η κατάθεση γίνεται στο ενεχυροφυλακείο του τόπου της κατοικίας ή της έδρας του ενεχυροδανειστή ή, αν ο ενεχυροδανειστής δεν έχει κατοικία ή έδρα στην ελληνική επικράτεια, στο Ένεχυροφυλακείο Αθηνών. Η μορφή του εντύπου καθορίζεται με απόφαση του Υπουργού Δικαιοσύνης.

Ο ενεχυροφύλακας συντάσσει και υπογράφει πάνω στο έντυπο της προηγούμενης παραγράφου πράξη κατάθεσης, που αριθμείται κατά χρονολογική σειρά. Τα έντυπα καταχωρίζονται αριθμητικά σε ευρετήριο με βάση το όνομα του ενεχυροδανειστή και, βιβλιοδετούμενα, αποτελούν το δημόσιο βιβλίο του παρόντος νόμου. Τα παραπάνω στοιχεία μπορεί να τηρούνται και ηλεκτρονικά, με την προσήκουσα προσαρμογή τους σ' αυτή τη μορφή τήρησης.

Διάρκεια ενεχύρου: Μετά δεκαετία από την καταχώρηση επέρχεται απόσβεση του ενεχύρου, εκτός αν ο δανειστής ζητήσει, με έγγραφο πού υποβάλλεται στον ένεχυροφύλακα και κοινοποιείται στον ενεχυροδανειστή τρεις τουλάχιστον μήνες πριν από την συμπλήρωση της δεκαετίας, την καταχώρηση δήλωσης του στο βιβλίο για παράταση του ενεχύρου. Ή παράταση επέρχεται με την καταχώρηση πού γίνεται αμέσως μετά την πάροδο άπρακτης της προθεσμίας της επόμενης παραγράφου. Κάθε παράταση ισχύει επίσης για μία δεκαετία, εκτός αν ο δανειστής δηλώσει παράταση για μικρότερο χρονικό διάστημα και τούτο σημειωθεί στο βιβλίο.

Η δήλωση παράτασης δεν ισχύει αν ο ενεχυροδανειστής ή ο οφειλέτης ή τρίτος που έχει έννομο συμφέρον προσκομίσει στον ενεχυροφύλακα, ένα μήνα πριν από την συμπλήρωση της διάρκειας του ενεχύρου, έγγραφη εξοφλητική απόδειξη του δανειστή ή τελεσίδικη δικαστική απόφαση για την απόσβεση ή την ανυπαρξία της ασφαλιζόμενης απαίτησης.

Μεταβολές στην ενεχυρική συμφωνία: Για την τροποποίηση της ενεχυρικής συμφωνίας απαιτείται να τηρηθούν οι διατάξεις του άρθρου 1 και των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 3. Με κοινή αίτηση των μερών καταχωρίζονται σημειώσεις σχετικές με την συμπλήρωση ελλείψεων, τη διόρθωση λαθών, την αλλαγή κατοικίας ή έδρας των μερών, την αλλαγή του τόπου όπου βρίσκεται το πράγμα ή, στην περίπτωση του δευτέρου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 1, του είδους της χρήσης του, την μεταβολή του ασφαλιζόμενου πσού, την εκχώρηση ή ενεχυρίαση της ασφαλιζόμενης απαίτησης, τυχόν εκποίηση του ενεχυρο-δανεισμένου πράγματος, καθώς και κάθε άλλη ουσιώδη μεταβολή. Την αίτηση για καταχώρηση μπορεί να υποβάλει και το ένα από τα μέρη ή οποιαδήποτε άλλο πρόσωπο έχει έννομο συμφέρον, εφόσον ο αιτών αποδεικνύει εγγράφως την καταχωριστέα μεταβολή.

Προτεραιότητα στο δικαίωμα: Αν στο ίδιο πράγμα έχουν συσταθεί περισσότερα ενέχυρα, η μεταξύ τους προτεραιότητα καθορίζεται από το χρόνο δημοσίευσης. Ενέχυρα με ίδια ημέρα δημοσίευσης έχουν την ίδια τάξη και οι δανειστές ικανοποιούνται συμμετρως.

### **Το νόμιμο ενέχυρο έπεται.**

Με έγγραφη συμφωνία μεταξύ δύο ή περισσότερων ενεχυρούχων δανειστών, υποκείμενη στη δημοσίευση του άρθρου 3, μπορεί να μεταβληθεί ή μεταξύ τους προτεραιότητα. Είναι δυνατή και η συμφωνία ενεχυροδανειστή και ενεχυρούχου δανειστή, υποκείμενη στη δημοσίευση του άρθρου 3, ότι θα έχει προτεραιότητα για

ορισμένο ποσό άλλο ενέχυρο που δεν έχει ακόμα συσταθεί. Άλλοι ενεχυρούχοι δανειστές δεν βλάπτονται από τις συμφωνίες αυτές.

Καλόπιστη κτήση ενεχύρου: Με την επιφύλαξη των διατάξεων του Αστικού Κώδικα για την καλόπιστη κτήση ενεχύρου από μη κύριο, ενέχυρο πού είχε συσταθεί ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα πού είχε αποκτηθεί πριν από την κατά τις διατάξεις του νόμου 2844 δημοσίευση ενεχύραση, προηγείται.

Σε περίπτωση διάθεσης του ενεχυρο-δανειζόμενου πράγματος προς τρίτον, μεταγενέστερης της δημοσίευσης ενεχυρίασης σύμφωνα με τις διατάξεις του νόμου 2844, το ενέχυρο διατηρείται, εκτός αν ο τρίτος αγνοούσε ανυπαίτια κατά την παράδοση της νομής την ύπαρξη του ενέχυρου. Αν τα ενεχυρασμένα πράγματα είναι εμπορεύματα προορισμένα, για μεταβίβαση στο πλαίσιο των συνηθισμένων συναλλαγών του ενεχυραστή, ο τρίτος αποκτά ελεύθερα από το ενέχυρο.

#### Ιδιαίτερες υποχρεώσεις του ενεχυραστή

Ο ενεχυραστής υποχρεούται να ανέχεται έλεγχο του δανειστή για την ύπαρξη και την κατάσταση του πράγματος τακτικά κάθε εξάμηνο, καθώς και όταν συντρέχει σπουδαίος λόγος. Ο έλεγχος διενεργείται από δικαστικό επιμελητή, πού τον ορίζει ο δανειστής. Ο δικαστικός επιμελητής, πού μπορεί να προσλάβει και εκτιμητή με συναίνεση του δανειστή, συντάσσει σχετική έκθεση.

Ο ενεχυραστής υποχρεούται να διασφαλίζει γενικά τα συμφέροντα του ενεχυρούχου δανειστή. Με την επιφύλαξη διαφορετικής συμφωνίας ο ενεχυραστής υποχρεούται να μη μεταβιβάζει την κυριότητα του πράγματος και να μην παραδίδει για οποιαδήποτε αιτία την κατοχή του σε τρίτον ούτε να το μεταφέρει σε άλλον τόπο ή να μεταβάλλει ο ίδιος το είδος της χρήσης του στη περίπτωση του άρθρου 1 της παρ. 2 χωρίς τη συναίνεση του δανειστή. Σέ περίπτωση αδικαιολόγητης συναίνεσης την λύση την δίνει το Μονομελές Πρωτοδικείο.

Αν ο ενεχυραστής παραβεί τις ουσιώδεις υποχρεώσεις του, τότε ο δανειστής δικαιούται να καταστήσει το χρέος ληξιπρόθεσμο με δήλωση του προς τον ενεχυραστή. Κάθε δόλια παράβαση των υποχρεώσεων του ενεχυραστή τιμωρείται σύμφωνα με τις διατάξεις του Ποινικού Κώδικα (399).

Θέματα που δεν καλύπτει ο 2844/2000 καλύπτονται από την ανάλογη εφαρμογή των διατάξεων του Αστικού Κώδικα και του εμπορικού νόμου (1284 έπ. καί 537 καί 539 Έμπ.Ν.).

Ο πλειστηριασμός του πράγματος γίνεται ύστερα από αναγκαστική κατάσχεση με την επιφύλαξη των ειδικών διατάξεων για την αναγκαστική εκτέλεση σε κινητά του

ν.δ. από 17.07/13.08 1923 «περί ειδικών διατάξεων επί ανωνύμων εταιρειών», πού εφαρμόζονται και στο ενέχυρο, κατάσχεση επιβάλλεται αν δεν υπάρχει εκτελεστικός τίτλος με άδεια του Μονομελούς Πρωτοδικείου, όπως σημειώθηκε, στην παρ. 2 του άρθρου 4.

Ενέχυρο με κοινή κατοχή: Ενέχυρο συνιστάται και όταν αντί για την παράδοση του πράγματος στον δανειστή τούτο τίθεται σε κοινή κατοχή αυτού και του δανειστή κατά τρόπο ώστε κανένας από τους δύο να μην μπορεί να επιληφθεί του πράγματος χωρίς την σύμπραξη του άλλου.

### 1.1.3 Μεταβίβαση κυριότητας κινητών και ακινήτων

Η διεξαγωγή μιας οικονομικής συναλλαγής διακρίνεται από δύο βασικά στάδια. Το πρώτο είναι το στάδιο της **ενοχικής συμφωνίας** μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών, δηλαδή αυτό κατά το οποίο τα μέρη υπόσχονται να προβούν στις εκατέρωθεν παροχές (υποσχετική δικαιοπραξία). Το δεύτερο, το οποίο επιφέρει και την ολοκλήρωση της συναλλαγής, έγκειται είτε στη **διενέργεια κάποιας υλικής πράξης**, όπως συμβαίνει ενδεικτικά στην περίπτωση της παραχώρησης χρήσης εκμισθωμένου πράγματος, είτε στην **κατάρτιση μιας δεύτερης δικαιοπραξίας**, της λεγόμενης εκποιητικής, στις περιπτώσεις μεταβίβασης δικαιώματος.

Ένα τέτοιο δικαίωμα είναι και η κυριότητα, η μεταβίβαση της οποίας συντελείται κατά κανόνα δια της συνηθεστέρας εκ των δικαιοπραξιών, δηλαδή την πώληση. Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 513 του Αστικού Κώδικα, με τη σύμβαση πώλησης ο πωλητής αναλαμβάνει την υποχρέωση να μεταβιβάσει την κυριότητα του πράγματος, ή το δικαίωμα, και να παραδώσει το πράγμα στον αγοραστή, η υποχρέωση του οποίου συνίσταται στην καταβολή του συμφωνημένου τιμήματος.

Ωστόσο, οι προϋποθέσεις της διεξαγωγής και, κυρίως, της νομότυπης ολοκλήρωσης της πώλησης διακρίνεται ουσιαδώς ανάλογα με τη φύση του μεταβιβαζόμενου πράγματος, δηλαδή από το αν αυτό είναι κινητό ή ακίνητο. Η διάκριση αυτή προκρίθηκε εύλογα από το νομοθέτη, καθώς οι περιπτώσεις πώλησης κινητών είναι ασυγκρίτως πολυπληθέστερες, ώστε έπρεπε να διευκολυνθεί η ταχύτητα και η ευελιξία σύναψής τους, ενώ οι διατυπώσεις της μεταβίβασης κυριότητας επί ακινήτων ήταν απαραίτητο να θωρακιστούν με αυστηρότερες

διατυπώσεις, αφενός λόγω του οικονομικού τους μεγέθους και αφετέρου για την προστασία της ασφάλειας δικαίου.

Για τη μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου απαραίτητες προϋποθέσεις είναι ο μεταβιβάζων να είναι κύριος και η μεταβίβαση να βασίζεται σε νόμιμη αιτία, δηλαδή να είναι αιτιώδης. Και αν οι προϋποθέσεις αυτές φαντάζουν σε πρώτη φάση εν γένει ευνόητες για τη σύμβαση πώλησης, τα πράγματα δεν είναι έτσι, καθώς για την απόκτηση της κυριότητας επί κινητών καμία από τις δύο δεν αποτελεί αναγκαίο όρο για τη νομιμότητά της.

Ειδικότερα, η σύμβαση μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου, όπως ορίζεται στο άρθρο 1033 ΑΚ, είναι άκυρη εφόσον ο μεταβιβάζων δεν είναι κύριος του πράγματος, καθώς η ενδεχόμενη καλή πίστη του αποκτώντος δεν ενέχει καμία βαρύτητα από νομικής άποψης. Σε σχέση με την πώληση ακινήτων δηλαδή, ο γενικός κανόνας δικαίου ότι *«ουδείς μετάγει πλέον ου έχει δικαιώματος»* αποτελεί αξίωμα, που κάμπτεται μόνο σε απολύτως ειδικές περιπτώσεις (όπως συμβαίνει στην περίπτωση ακύρωσης μεταγραμμένης σύμβασης λόγω πλάνης, απάτης ή απειλής των άρθρων 1203 και 1204 ΑΚ).

Αντιθέτως, η μεταβίβαση της κυριότητας κινητού πράγματος από μη κύριο είναι δυνατή, με βάση τη διάταξη του άρθρου 1036 ΑΚ, εφόσον το πρόσωπο που απέκτησε τη νομή, δηλαδή τη φυσική εξουσίαση επί του πράγματος με διάνοια κυρίου, τελούσε κατά το χρόνο κτήσης της σε καλή πίστη, δηλαδή νόμιζε ότι την αποκτούσε από τον πραγματικό κύριο του πράγματος. Η εξαίρεση αυτή εντούτοις δεν επιφυλάσσεται από το νόμο για την απόκτηση κλοπιμαίων και απολωλότων πραγμάτων, εκτός πάλι κι αν πρόκειται για χρήματα ή ανώνυμους τίτλους ή για πράγματα εκποιούμενα σε δημόσιο πλειστηριασμό ή εμποροπανήγυρη ή αγορά, οπότε ο καλόπιστος πάντα τρίτος αποκτά νόμιμα την επί αυτών κυριότητα και σε αυτή την περίπτωση.

Περαιτέρω, η εμπράγματη δικαιοπραξία της μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου απαιτείται να θεμελιώνεται σε κάποια νόμιμη αιτία, που κατά κανόνα είναι η υποσχετική σύμβαση την οποίαν προπληρώνει και δια της οποίας ανελήφθη και η υποχρέωση προς μεταβίβαση (πχ η πώληση ή η δωρεά). Αντιθέτως, η μεταβίβαση της κυριότητας κινητών δεν απαιτεί ούτε την ύπαρξη αλλά ούτε και την εγκυρότητα κάποιας νόμιμης αιτίας, καθώς ορίζεται από το νόμο ως αναιτιώδης, προκειμένου να διευκολυνθεί η ευελιξία των συναλλαγών.

Επιπλέον, για τη σύναψη της δικαιοπραξίας μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου, απαιτείται ρητώς από το νόμο συμβολαιογραφικό έγγραφο, ακόμα και αυτοτελώς για την υποσχετική σύμβαση (συμβολαιογραφικό προσύμφωνο πώλησης). Αντιθέτως, για τη συμφωνία μεταβίβασης κυριότητας κινητών πραγμάτων δεν απαιτείται η τήρηση τύπου, αρκούσης της προφορικής συμφωνίας ή, αναλόγως με την αξία του πράγματος, ιδιωτικού εγγράφου. Τέλος, η συμφωνία για τη μεταβίβαση ακινήτου, απαιτείται, σύμφωνα με το άρθρο 1192 ΑΚ, να μεταγραφεί στα δημόσια βιβλία μεταγραφών του αρμοδίου Υποθηκοφυλακείου, κάτι που ισχύει κατά κανόνα για όλες τις πράξεις που αφορούν μεταβολές εμπραγμάτων σχέσεων επί ακινήτων. Η δημοσιότητα αυτή εξυπηρετεί διττό σκοπό, καθώς αφενός επιτρέπει στον τρίτο να πληροφορηθεί και να εξακριβώσει το καθεστώς εμπραγμάτων δικαιωμάτων και βαρών που διέπει το κάθε ακίνητο, και αφετέρου διασφαλίζει την προστασία των συναλλαγών και σηματοδοτεί τον απόλυτο χαρακτήρα του εμπράγματος δικαιώματος, δηλαδή την ισχύ του έναντι παντός τρίτου.

Στην περίπτωση μεταβίβασης κινητών βέβαια, δεν υπάρχει υποχρέωση μεταγραφής, καθώς η παράδοση της νομής και η άσκηση της φυσικής εξουσίας επί του πράγματος διανοία κυρίου εκπληρώνει επαρκώς το σκοπό της δημοσιότητας. Σε διαφορετική περίπτωση ο καθημερινός αναγνώστης θα ήταν υποχρεωμένος να μεταγράψει κάθε πρωί την εφημερίδα που αγόρασε από το περίπτερο.

## **1.2 Τρόποι κτήσεως της κυριότητας**

Όπως αναφέρθηκε και παραπάνω ως κτήση (του δικαιώματος) της κυριότητας είναι η πρόσδεση της κυριότητας στο πρόσωπο - φορέα της, το υποκείμενο της κυριότητας, τον κύριο. Πολλές φορές, όχι μόνο στην καθημερινή γλώσσα, αλλά και σε νομικά κείμενα, αντί για κτήση κυριότητας γίνεται λόγος για «κτήση πράγματος», χωρίς να δημιουργείται σύγχυση, αφού συνήθως οι δύο εκφράσεις ταυτίζονται νοηματικά. Δεν αποκλείεται όμως με την έκφραση «κτήση πράγματος» να αποδίδεται απλώς η απόκτηση της φυσικής εξουσίας στο πράγμα. Ανάλογα παρατηρούνται και με τις εκφράσεις «κύριος» και «κύριος πράγματος».

Η κτήση του δικαιώματος της κυριότητας πρέπει να διακρίνεται από τη γένεση του δικαιώματος αυτού. Υπάρχουν περιπτώσεις, όπου κτήση και γένεση του δικαιώματος συμπίπτουν, π.χ. στην χρησικτησία. Όπως υπάρχουν και περιπτώσεις,



όπου υπάρχει κτήση ήδη υπάρχοντος δικαιώματος κυριότητας, π.χ. στη μεταβίβαση της κυριότητας από τον Α στον Β.

Όπως και σε άλλα δικαιώματα, έτσι και στο δικαίωμα της κτήσεως της κυριότητας οι τρόποι κτήσεως διακρίνονται σε δύο βασικές κατηγορίες:

- Πρωτότυποι τρόποι κτήσεως κυριότητας.
- Παράγωγοι τρόποι κτήσεως κυριότητας.

**(α) Πρωτότυπη είναι η κτήση**, όταν το αποκτώμενο δικαίωμα είναι ανεξάρτητο από το δικαίωμα άλλου προσώπου. Π.χ. κτήση κυριότητας με χρησικτησία . Στις περιπτώσεις πρωτότυπης κτήσεως δημιουργείται στο πρόσωπο του αποκτώντος νέο δικαίωμα. Στην πρωτότυπη κτήση δηλαδή, γένεση και κτήση του δικαιώματος συμπίπτουν.

**(β) Παράγωγη είναι η κτήση**, όταν το αποκτώμενο δικαίωμα στηρίζεται σε προϋπάρχον δικαίωμα άλλου δικαιούχου. Π.χ. ο Α, κύριος του πράγματος α, μεταβιβάζει την κυριότητα του α στον Β.

Στις περιπτώσεις της παράγωγης κτήσης κατά κανόνα δεν συμπίπτουν γένεση και κτήση δικαιώματος, αφού το αποκτώμενο δικαίωμα προϋπάρχει σε άλλο δικαιούχο και από αυτόν μεταφέρεται στο νέο δικαιούχο, τον αποκτώντα. Ο συνηθέστερος τρόπος κτήσεως κυριότητας είναι **η μεταβίβαση της κυριότητας**, με την εμπράγματη / εκποιητική σύμβαση μεταβίβασεως κυριότητας μεταξύ μεταβιβάζοντος κυρίου και του αποκτώντος, ο οποίος καθίσταται εφεξής (νέος) κύριος.

Από τους πρωτότυπους τρόπους κτήσεως κυριότητας ο πλέον σημαντικός (και μάλιστα όχι μόνο για την κτήση, αλλά και για την απόδειξή της κτήσεως κυριότητας είναι λεγόμενη «**χρησικτησία**». Εκείνος που έχει στη νομή του για μια εικοσαετία πράγμα ακίνητο γίνεται κύριος του πράγματος (έκτακτη χρησικτησία). Εκείνος που έχει στη νομή του καλή πίστη και με νόμιμο τίτλο πράγμα ακίνητο για μια δεκαετία, γίνεται κύριος του πράγματος (τακτική χρησικτησία).

### 1.3 Προϋποθέσεις εμπράγματης μεταβίβασης

Για τη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου, κατά το άρθρο 1033 του Αστικού Κώδικα, απαιτούνται:

- (α) Μεταβιβαστική συμφωνία.
- (β) Μεταγραφή της συμφωνίας αυτής.

Αν αναλυθεί η υπό (α) προϋπόθεση, απαιτούνται περαιτέρω:

- (γ) Κυριότητα του μεταβιβάζοντος.
- (δ) Τήρηση του (συστατικού) τύπου του συμβολαιογραφικού εγγράφου.
- (ε) Ύπαρξη νόμιμης αιτίας για τη μεταβίβαση.

Από τις προϋποθέσεις αυτές μόνο η υπό (β) υπάγεται στο τυπικό δίκαιο των ακινήτων. Όλες οι άλλες υπάγονται στο ουσιαστικό δίκαιο των ακινήτων.

### 1.4 Η παράγωγη κτήσης της κυριότητας

Η παράγωγη κτήση της κυριότητας ακινήτου χωρίζεται κυρίως σε:

- (α) Με εμπράγματη μεταβιβαστική της κυριότητας (πρόκειται για μεταβίβαση/κτήση της κυριότητας ακινήτου εν ζωή.)
- (β) Με κληρονομική διαδοχή (π.χ. ο κληρονομούμενος είναι κύριος ακινήτου και με το θάνατο του αποκτά την κυριότητα του ακινήτου αυτού ο κληρονόμος). Πρόκειται για μετάθεση/κτήση της κυριότητας ακινήτου αιτία θανάτου.

Η αιτία θανάτου κτήση ρυθμίζεται με κανόνες του **Κληρονομικού Δικαίου**. Ως προς τα ζητήματα δημοσιότητας, εφαρμογή έχουν κανόνες του Εμπράγματος Δικαίου («τυπικό δίκαιο» των ακινήτων). Η εν ζωή μεταβίβαση/κτήση της κυριότητας ακινήτου εμφανίζεται συχνά στις συναλλαγές.

## 1.5 Προϋποθέσεις<sup>3</sup> της εμπράγματης μεταβίβασης

Οι βασικές προϋποθέσεις για τη μεταβίβαση<sup>4</sup> της κυριότητας ακινήτου, που απαιτούνται είναι οι ακόλουθες:

- (α) Μεταβιβαστική συμφωνία.
- (β) Μεταγραφή της συμφωνίας αυτής.
- (γ) Κυριότητα του μεταβιβάζοντος.
- (δ) Τήρηση του (συστατικού) τύπου του συμβολαιογραφικού εγγράφου.
- (ε) Ύπαρξη νόμιμης αιτίας για τη μεταβίβαση.

Η διεξαγωγή μιας οικονομικής συναλλαγής διακρίνεται από δύο βασικά στάδια. Το πρώτο είναι το στάδιο της **ενοχικής συμφωνίας** μεταξύ των συμβαλλόμενων μερών, δηλαδή αυτό κατά το οποίο τα μέρη υπόσχονται να προβούν στις εκατέρωθεν παροχές (υποσχετική δικαιοπραξία). Το δεύτερο, το οποίο επιφέρει και την ολοκλήρωση της συναλλαγής, έγκειται είτε στη **διενέργεια κάποιας υλικής** πράξης, όπως συμβαίνει ενδεικτικά στην περίπτωση της παραχώρησης χρήσης εκμισθωμένου πράγματος, είτε στην κατάρτιση μιας δεύτερης δικαιοπραξίας, της λεγόμενης **εκποιητικής**, στις περιπτώσεις μεταβίβασης δικαιώματος. Ένα τέτοιο δικαίωμα είναι και η κυριότητα, η μεταβίβαση της οποίας συντελείτε κατά κανόνα δια της συνηθέστερης εκ των δικαιοπραξιών, δηλαδή την πώληση. Με τη σύμβαση πώλησης ο πωλητής αναλαμβάνει την υποχρέωση να μεταβιβάσει την κυριότητα του πράγματος, ή το δικαίωμα, και να παραδώσει το πράγμα στον αγοραστή, η υποχρέωση του οποίου συνιστάται στην καταβολή του συμφωνημένου τιμήματος.

Οι βασικές προϋποθέσεις της διεξαγωγής και, κυρίως, της νομότυπης ολοκλήρωσης της πώλησης διακρίνεται ουσιαδώς ανάλογα με τη φύση του μεταβιβαζόμενου πράγματος. Οι διατυπώσεις της μεταβίβασης κυριότητας επί ακινήτων ήταν απαραίτητο να θωρακιστούν με αυστηρότερες διατυπώσεις, αφενός λόγω του οικονομικού τους μεγέθους και αφετέρου για την προστασία της ασφάλειας δικαίου. Για τη μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου απαραίτητες προϋποθέσεις είναι ο

---

<sup>3</sup> [www.capital.gr](http://www.capital.gr) .

<sup>4</sup> κατά το άρθρο 1033 του Αστικού Κώδικα

μεταβιβάζων να είναι κύριος και η μεταβίβαση να βασίζεται σε νόμιμη αιτία, δηλαδή να είναι αιτιώδης. Ειδικότερα, η σύμβαση μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου, όπως ορίζεται, είναι άκυρη εφόσον ο μεταβιβάζων δεν είναι κύριος του πράγματος, καθώς η ενδεχόμενη καλή πίστη του αποκτώντος δεν ενέχει καμία βαρύτητα από νομικής άποψης. Σε σχέση με την πώληση ακινήτων δηλαδή, ο γενικός κανόνας δικαίου ότι «ουδείς μετάγει πλέον ου έχει δικαιώματος» αποτελεί αξίωμα, που κάμπτεται μόνο σε απολύτως ειδικές περιπτώσεις (όπως συμβαίνει στην περίπτωση ακύρωσης μεταγραμμένης σύμβασης λόγω πλάνης, απάτης ή απειλής).

Περαιτέρω, η εμπράγματη δικαιοπραξία της μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου απαιτείται να θεμελιώνεται σε κάποια νόμιμη αιτία, που κατά κανόνα είναι η υποσχητική σύμβαση την οποίαν εκπληρώνει και δια της οποίας ανελήφθη και η υποχρέωση προς μεταβίβαση (πχ η πώληση ή η δωρεά). Επιπλέον, για τη σύναψη της δικαιοπραξίας μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου, απαιτείται ρητώς από το νόμο συμβολαιογραφικό έγγραφο, ακόμα και αυτοτελώς για την υποσχητική σύμβαση (συμβολαιογραφικό προσύμφωνο πώλησης).

Τέλος, η συμφωνία για τη μεταβίβαση ακινήτου, απαιτείται, να μεταγραφεί στα δημόσια βιβλία μεταγραφών του αρμοδίου Υποθηκοφυλακείου, κάτι που ισχύει κατά κανόνα για όλες τις πράξεις που αφορούν μεταβολές εμπραγμάτων σχέσεων επί ακινήτων. Η δημοσιότητα αυτή εξυπηρετεί διττό σκοπό, καθώς αφενός επιτρέπει στον τρίτο να πληροφορηθεί και να εξακριβώσει το καθεστώς εμπραγμάτων δικαιωμάτων και βαρών που διέπει το κάθε ακίνητο, και αφετέρου διασφαλίζει την προστασία των συναλλαγών και σηματοδοτεί τον απόλυτο χαρακτήρα του εμπράγματος δικαιώματος, δηλαδή την ισχύ του έναντι παντός τρίτου.

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ**

**ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗ**

**ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΤΙΚΗ ΣΥΜΦΩΝΙΑ**

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

### ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΤΙΚΗ ΣΥΜΦΩΝΙΑ

#### 2.1 Η μεταβιβαστική συμφωνία

**Η** μεταβιβαστική συμφωνία ρυθμίζεται σύμφωνα με το άρθρο 1033 του Α.Κ. Παράλληλα ισχύουν και οι γενικές για τις δικαιοπραξίες διατάξεις που είναι οι ακόλουθες. (α) Παρά τη χρήση του όρου «**συμφωνία**» και όχι του όρου «**σύμβαση**», πρέπει να γίνει (και γίνεται) δεκτό, ότι η «συμφωνία» αποτελεί την εμπράγματη σύμβαση μεταβιβάσεως της κυριότητας ακινήτου. (β) Η σύμβαση διέπεται και από τις γενικές διατάξεις για τις δικαιοπραξίες, π.χ. δικαιοπρακτική ικανότητα, αιρέσεις, αντιπροσώπευση κ.λπ. (γ) Η εμπράγματη μεταβιβαστική σύμβαση κυριότητας ακινήτου είναι τυπική, αιτιώδης και συνάπτεται μεταξύ μεταβιβάζοντος και αποκτώντος. (δ) Η μεταβιβαστική σύμβαση πρέπει να διακρίνεται από την υποσχετική σύμβαση (π.χ. πώληση, δωρεά κ.λπ.), σε εκπλήρωση της οποίας καταρτίζεται. Πρέπει, επίσης, να διακρίνεται από τυχόν διαθήκη κ.λπ. υποχρέωση καταρτίσεως της.

Στην πράξη η υποσχετική και εμπράγματη σύμβαση καταρτίζονται συνήθως συγχρόνως (π.χ. ο Α με το ίδιο συμβόλαιο πουλάει και μεταβιβάζει στον Β το ακίνητο α - την κυριότητα του ακινήτου. Γι' αυτό έχει υποστηριχθεί, ότι υφίσταται μόνο μία δικαιοπραξία που τείνει άμεσα τόσο στη δημιουργία της ενοχής (π.χ. της πωλήσεως) όσο και στη μετάθεση της κυριότητας («δικαιοπραξία/σύμβαση υποσχετική και εκποιητική»). Ενόψει και της γνώμης αυτής, γενικά γίνεται δεκτό ότι αρκεί στο συμβόλαιο π.χ. του παραπάνω παραδείγματος να αναφέρεται, ότι ο Α πωλεί το ακίνητο στον Β (χωρίς, δηλαδή, να αναφέρεται και ότι του το μεταβιβάζει) για να καταρτισθεί (και) η μεταβιβαστική σύμβαση.

Στο ειδικό πραγματικό της δικαιοπραξίας /συμβάσεως αυτής ανήκουν οι δηλώσεις βουλήσεως των συμβαλλομένων (πρόταση - αποδοχή), με τη σύμπτωση των οποίων ολοκληρώνεται η συμβατική (θελημένη από τα μέρη) ρύθμιση.

Ειδικότερα:

- Η δήλωση βουλήσεως του μεταβιβαζοντος αναφέρεται στη μεταβίβαση του δικαιώματος της κυριότητας στον αποκτώντα.
- Η δήλωση βουλήσεως του αποκτώντος αναφέρεται στην κτήση του δικαιώματος της κυριότητας από τον μεταβιβάζοντα.
- Και οι δύο δηλώσεις βουλήσεως συναρτούν τη μεταβίβαση και την κτήση του δικαιώματος της κυριότητας με την επίτευξη του έμμεσου σκοπού (με τη νόμιμη αιτία) της συντελούμενης επιδόσεως - με την έννοια, ότι στη δήλωση βουλήσεως πρέπει να αναφέρεται και η νόμιμη αιτία.
- Τα στοιχεία αυτά του ειδικού πραγματικού είναι απαραίτητα για την υπόσταση της δικαιοπραξίας/συμβάσεως. Έλλειψη ενός από αυτά καθιστά τη σύμβαση ανυπόστατη
- Άλλα στοιχεία ανήκουν στο γενικό πραγματικό, είτε ως προϋποθέσεις του κύρους με την έννοια, ότι, αν λείπουν, επέρχεται ακυρότητα της συμβάσεως (π.χ. δικαιοπρακτική ικανότητα, κυριότητα, τύπος κ.λπ.) είτε ως όροι του ενεργού της με την έννοια, ότι χωρίς αυτά η σύμβαση είναι ανενεργός, δεν παράγει τα έννομα αποτελέσματα της (π.χ μεταγραφή).

## 2.2 Τα συμβαλλόμενα μέρη

Τα συμβαλλόμενα μέρη τα χωρίζουμε σε κατηγορίες. Τις κατηγορίες αυτές απαρτίζουν: ο μεταβιβάζων, ο μεταβιβάζων μη κύριος, ο Μεταβιβάζων νόμιμος αντιπρόσωπος, ο μεταβιβάζων ως νομικό πρόσωπο και ο αποκτών. Αναλυτικότερα..

### 2.2.1 Ο μεταβιβάζων

Ο μεταβιβάζων (φυσικό ή νομικό πρόσωπο) πρέπει να είναι κύριος του ακινήτου, την κυριότητα στο οποίο μεταβιβάζει και να έχει την εξουσία διαθέσεως του δικαιώματός του της κυριότητας- αλλιώς η μεταβιβαστική σύμβαση είναι άκυρη, αφού λείπει προϋπόθεση του κύρους της. Π.χ. ο Α, καταπατητής του ακινήτου α, ή ο Β, κύριος του ακινήτου β που βρίσκεται σε κατάσταση πτωχεύσεως συνάπτουν με τον Γ σύμβαση μεταβιβάσεως της κυριότητας στα ακίνητα α και β η σύμβαση είναι άκυρη

για τον περιορισμό της εξουσίας διαθέσεως του κυρίου κατασχεθέντος). Ο μεταβιβάζων πρέπει να έχει την κυριότητα και την εξουσία διαθέσεως (και) κατά το χρόνο μεταγραφής της συμβάσεως.

### **2.2.2 Μεταβιβάζων μη κύριος**

Κανόνας είναι, ότι ο μεταβιβάζων πρέπει να έχει την κυριότητα του ακινήτου. Φυσικά υπάρχουν και εξαιρέσεις από τον κανόνα αυτόν αποτελούν κυρίως οι ακόλουθες περιπτώσεις, στις οποίες και μη κύριος μπορεί έγκυρα να μεταβιβάσει κυριότητα ακινήτου:

- Ο κάτοχος ανακριβούς κ.λπ. κληρον/ρίου έγκυρα μεταβιβάζει κυριότητα κληρονομαίου ακινήτου σε καλόπιστο τρίτο,
- Ο εκκαθαριστής κληρονομιάς και ο εκτελεστής διαθήκης έγκυρα μεταβιβάζουν, υπό προϋποθέσεις, ακίνητα της κληρονομιάς,
- Μη κύριος ακινήτου έγκυρα μεταβιβάζει την κυριότητα, όταν συντρέχουν οι προϋποθέσεις ΑΚ 239.
- Ο σύνδικος της πτωχεύσεως έγκυρα μεταβιβάζει την κυριότητα ακινήτων της πτωχευτικής περιουσίας,

### **2.2.3 Μεταβιβάζων νόμιμος αντιπρόσωπος**

Όταν ο κύριος του ακινήτου είναι πρόσωπο ανάκανο για δικαιοπραξία (ανήλικος, ενήλικος υπό δικαστική συμπαράσταση), στη μεταβιβαστική σύμβαση ο ανάκανος εκπροσωπείται από το νόμιμο αντιπρόσωπο του (γονείς, επίτροπος, δικαστικός συμπαραστάτης). Για την έγκυρη μεταβίβαση της κυριότητας ακινήτου από το νόμιμο αντιπρόσωπο του ανάκανου, απαιτείται η τήρηση διατυπώσεων. Αν πρόκειται για δικαστική επιμέλεια ξένων υποθέσεων, ο επιμελητής, για να μεταβιβάσει έγκυρα την κυριότητα ακινήτου του υπό επιμέλεια προσώπου, πρέπει να έχει την άδεια του δικαστηρίου



## 2.2.4 Μεταβιβάζων νομικό πρόσωπο

Εκπροσωπείται από τα κατά περίπτωση αρμόδια όργανα του.

## 2.2.5 Ο αποκτών

Ο αποκτών μπορεί να είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο. (α) Το φυσικό πρόσωπο πρέπει να έχει δικαιοπρακτική ικανότητα. Αν δεν έχει δικαιοπρακτική ικανότητα, εκπροσωπείται από το νόμιμο αντιπρόσωπό του, κατά τις οικείες διατάξεις. (β) Το νομικό πρόσωπο εκπροσωπείται από τα κατά περίπτωση αρμόδια όργανα του.

## 2.3 Δικαιολογητικά μεταβίβασης ακινήτου

Στο σημείο αυτό κρίθηκε απαραίτητο να αναφερθούν τα δικαιολογητικά που θα χρειαστεί ο πωλητής και ο αγοραστής, μιας και τα έγγραφα αυτά αποτελούν βασικό κομμάτι της μεταβίβασης ενός ακινήτου.

Ο **πωλητής** θα χρειαστεί από την εφορία τα ακόλουθα:

1. **Τον τίτλο κτήσης του ακινήτου και πιστοποιητικό μεταγραφής του.**
2. **Πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα του οικοπέδου** με την δήλωση του μηχανικού που το συνέταξε (Απαιτείται μόνο αν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο είναι οικόπεδο με ή χωρίς κτίσματα ή αγροτεμάχιο που βρίσκεται εντός της Ζώνης Οικιστικού Ελέγχου Ζ.Ο.Ε).
3. **Υπεύθυνη δήλωση του μεταβιβαζοντος θεωρημένη απ' την ΔΟΥ** στην οποία υποβάλλει **δήλωση φόρου εισοδήματός** του, ότι η μεταβιβαζόμενη ιδιοκτησία δεν του απέφερε κανένα εισόδημα και πάντως όχι πέραν της πενταετίας, ή αν του απέφερε εισόδημα πιστοποιητικό απ την ίδια Εφορία ότι υπέβαλλε δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος σχετική με το ακίνητο για την τελευταία διετία και δήλωσε τα εκ του ακινήτου εισοδήματα

4. **Υπεύθυνη δήλωση του μεταβιβάζοντος θεωρημένη από την ΔΟΥ** εισοδήματός του, ότι έχει συμπεριλάβει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο στο **έντυπο Ε-9** και δεν έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης μεγάλης ακίνητης περιουσίας ή στην περίπτωση που έχει τέτοια υποχρέωση πιστοποιητικό από την ΔΟΥ ότι έχει υποβληθεί η κατά νόμο δήλωση, έχει συμπεριληφθεί η μεταβιβαζόμενη ιδιοκτησία και έχει πληρωθεί ο φόρος
5. **Αν ο τίτλος κτήσης του είναι κληρονομιά, γονική παροχή, προίκα, ή δωρεά** απαιτείται : α) Για μεν τις δωρεές εν ζωή, γονικές παροχές και προίκες, απαιτείται αντίγραφο του οικείου συμβολαίου ή βεβαίωση του συμβολαιογράφου που συνέταξε το συμβόλαιο, ότι τούτο συντάχθηκε και δεν συντρέχει περίπτωση μετάθεσης του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, για δε τις κτήσεις αιτία θανάτου, ληξιαρχική πράξη θανάτου, από την οποία να προκύπτει ότι ο θάνατος του κληρονομούμενου ή του δωρητή επήλθε μέχρι, καθώς και υπεύθυνη δήλωση του υπόχρεου ότι δεν συντρέχει περίπτωση μετάθεσης του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης. β) αν ο τίτλος κτήσης είναι από την 1.1.1985 και εφεξής απαιτείται πιστοποιητικό από την αρμόδια ΔΟΥ, περί μη οφειλής φόρου κληρονομιάς ή προίκας ή δωρεάς ή γονικής παροχής αντίστοιχα, σύμφωνα με το Ν,Δ 118/1973, όπως αυτό τροποποιήθηκε με το Νόμο 2892/2001
6. **Βεβαίωση από τον Δήμο στον οποίο υπάγεται** το ακίνητο, ότι δεν οφείλεται για το συγκεκριμένο ακίνητο τέλος ακίνητης περιουσίας, (για την έκδοση της βεβαίωσης απαιτείται να προσκομιστεί στον αρμόδιο Δήμο ή Κοινότητα αντίγραφο του τίτλου κτήσεως του ακινήτου και ο τελευταίος λογαριασμός της ΔΕΗ).
7. **Πιστοποιητικό από τον αρμόδιο Δήμο ή Κοινότητα** όπου ανήκει το ακίνητο ότι έχει υποβληθεί από τον μεταβιβαζοντα **δήλωση ιδιοκτησίας**, στην περίπτωση που το ακίνητο **βρίσκεται σε περιοχή που εντάχθηκε στο σχέδιο πόλης**. Σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου που έχει ενταχθεί στο σχέδιο πόλης με το Νόμο 1337/1983 και έχει κυρωθεί η πράξη εφαρμογής, απαιτείται και βεβαίωση από τον αρμόδιο Δήμο ή την Κοινότητα περί μη οφειλής ληξιπρόθεσμων οφειλών του ακινήτου αυτού σε γη και χρήμα, από την ένταξή του στο σχέδιο πόλης (Τα παραπάνω απαιτούνται όταν πρόκειται για οικόπεδο με η χωρίς κτίσματα).

8. **Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/84** ότι ο μεταβιβάζων δεν υπάγεται στις διατάξεις του Ν. 2084/92 και Απόφασης Υπουργού Εργασίας Φ21/116/ΦΕΚ 839/10-7-00 ή αν υπάγεται βεβαίωση μη οφειλής – ασφαλιστικής ενημερότητας του αρμόδιου ΙΚΑ σε περίπτωση που ο μεταβιβάζων είναι έμπορος, συμμετέχει σε επιχείρηση, είναι ιδιοκτήτης νεοαναγειρόμενου κτίσματος και στις λοιπές περιπτώσεις που ορίζει ο άνω νόμος
9. **Βεβαίωση απ’ τον Οργανισμό Κτηματολογίου** και Χαρτογραφήσεως Ελλάδας, ότι έχει υποβληθεί εμπρόθεσμα δήλωση του Ν. 2308/85 για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο ή κτηματογραφικό απόσπασμα , στην περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που έχει ενταχθεί στο Κτηματολόγιο
10. **Υπεύθυνη δήλωση του μεταβιβαζοντος** σύμφωνα με το Νόμο 1337/1983 **ότι τα κτίσματα του ακινήτου ‘ανηγέρθησαν προ της 14/3/1983’**. Ή επικυρωμένο αντίγραφο της άδειας οικοδομής σε περίπτωση έκδοσής της μετά την 14/3/1983 και έως την έναρξη ισχύος του Ν. 1577/85 Ή επικυρωμένο αντίγραφο της οικοδομικής άδειας και υπεύθυνη δήλωση σύμφωνα με το Νόμο 1577/85 σε περίπτωση έκδοσης της άδειας οικοδομής μετά την έναρξη ισχύος του Ν. 1577/1985
11. **Άδεια του Νομάρχη**, σε περίπτωση που το ακίνητο βρίσκεται σε παραμεθόρια περιοχή.
12. **Αν πρόκειται για αγροτεμάχιο** κείμενο εντός περιοχής που λειτουργεί οργανισμός Εγγείων Βελτιώσεων (**Τ.Ο.Ε.Β**), **απαιτείται βεβαίωση** του αρμόδιου γραφείου Τ.Ο.Ε.Β ότι δεν οφείλονται εισφορές αρδευτικών τελών.

Με την σειρά του ο **αγοραστής** θα χρειαστεί τα ακόλουθα:

1. Ο αγοραστής, αφού εξασφαλίσει την **υπογραφή του πωλητή**, πρέπει να **καταθέσει** σε τρία αντίτυπα τη δήλωση φόρου μεταβίβασης. Οι δηλώσεις αυτές **συνοδεύονται** από **φύλλα υπολογισμού** της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου που πρόκειται να μεταβιβαστεί. Εδώ χρειάζεται η **βοήθεια συμβολαιογράφου**
2. Αν ο αγοραστής πρόκειται να αποκτήσει **πρώτη κατοικία**, κατά την υπογραφή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης πρέπει να υποβάλει και **υπεύθυνη δήλωση του νόμου 1599/86** (ότι δεν έχει πάρει άλλη φορά φοροαπαλλαγή για απόκτηση πρώτης κατοικίας, ότι δεν έχει δικαίωμα

πλήρους κυριότητας σε άλλο σπίτι ή διαμέρισμα, πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης, βεβαίωση αρτιότητας με τοπογραφικό από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο ). **Ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται επί του τιμήματος που αναγράφεται στο συμβόλαιο** και καταβάλλεται με την υποβολή της δήλωσης

3. Τέλος, κατά την υπογραφή των συμβολαίων ο αγοραστής θα **κληθεί να υπογράψει** και άλλες **υπεύθυνες δηλώσεις** που να αναφέρουν ότι το ακίνητο **δεν βρίσκεται** σε ρέμα, παραλία ή αιγιαλό, καθώς και ότι το ακίνητο δεν πρόκειται να αλλάξει απότομα χρήση μετά την αγορά του κ.λ.π. Μετά την υπογραφή των συμβολαίων, **ένα αντίγραφο κατατίθεται** από τον αγοραστή (μπορεί να κατατεθεί και από το συμβολαιογράφο) **στο υποθηκοφυλακείο**, προκειμένου ο νέος ιδιοκτήτης να αποκτήσει το **Πιστοποιητικό μετεγγραφής** του ακινήτου

## **2.4 Ο Τύπος - Συμβολαιογραφικό έγγραφο**

Το συμβολαιογραφικό έγγραφο αποτελεί συστατικό τύπο της εμπράγματης μεταβιβαστικής της κυριότητας ακινήτου συμβάσεως .

- Ο τύπος του συμβολαιογραφικού εγγράφου καθιερώνεται για την εξυπηρέτηση διάφορων σκοπών: προστασία των μερών κατά του κινδύνου επιπόλαιων ενεργειών, σαφήνεια διατυπώσεως, διευκόλυνση αποδείξεως, τήρηση απαραίτητων διατυπώσεων και διατάξεων ειδικής νομοθεσίας, φορολογική επιβάρυνση κ.λπ.
- Ο τύπος αποτελεί προϋπόθεση του κύρους της συμβάσεως, είναι τύπος «συστατικός» και μη τήρηση του συνεπάγεται ακυρότητα της συμβάσεως.
- Ο τύπος του συμβολαιογραφικού εγγράφου επιβάλλεται από την ΑΚ 1033.

Και η υποσχετική σύμβαση, από την οποία απορρέει υποχρέωση μεταβιβάσεως της κυριότητας ακινήτου, υπόκειται στον τύπο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, Αν, παρά την ακυρότητα λόγω μη τήρησεως του τύπου, ο μεταβιβάζων

παραδώσει τη νομή του ακινήτου στον αποκτώντα, μπορεί να την αναζητήσει με την αγωγή αδικαιολόγητου πλουτισμού με αντικείμενο τη νομή του ακινήτου.

## **2.5 Το περιεχόμενο της μεταβιβαστικής συμβάσεως**

Τα τυπικά του συμβολαιογραφικού εγγράφου είναι αρμοδιότητα (και ευθύνη) του συμβολαιογράφου (και του δικηγόρου που θα παραστεί, σύμφωνα με το νόμο, κατά την υπογραφή του συμβολαίου). Το περιεχόμενο του συμβολαιογραφικού εγγράφου, που ενδιαφέρει εδώ, αναφέρεται στο περιεχόμενο των δηλώσεων των μερών και τη νομιμοποίηση τους. Πρέπει να παρατηρηθεί, πως οι δηλώσεις των μερών διατυπώνονται από το δικηγόρο τους και το συμβολαιογράφο απλώς τα μέρη ενημερώνουν δικηγόρο και συμβολαιογράφο για τις επιθυμίες τους.

Ως προς τη νομιμοποίηση των μερών το περιεχόμενο του συμβολαιογραφικού εγγράφου αναφέρεται στο αν τα μέρη ενεργούν για λογαριασμό και επ' ονόματι τους (π.χ. ο Α είναι κύριος και ικανός για δικαιοπραξία, ο Β είναι ικανός για δικαιοπραξία) ή ως αντιπρόσωπο των μερών (π.χ. ο Α είναι κύριος αλλά ανήλικος και εκπροσωπείται από τον επίτροπο του Γ, ο Β ενεργεί ως εκπρόσωπος του αγοραστή νομικού προσώπου Ν κ.λπ.). Το περιεχόμενο των δηλώσεων ποικίλλει, ανάλογα με το αν στο ίδιο συμβόλαιο περιέχεται αιτία και μεταβίβαση, αν προστίθενται αιρέσεις ή προθεσμίες κ.λπ.

### **2.5.1 Σώρευση υποσχετικής και μεταβιβαστικής συμβάσεως**

Συνήθως στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο σωρεύονται μεταβιβαστική και υποσχετική σύμβαση, σε εκπλήρωση της οποίας καταρτίζεται και η μεταβιβαστική. Π.χ. ο Α, κύριος του ακινήτου  $\alpha$ , συνάπτει σύμβαση πωλήσεως του  $\alpha$  με τον Β, έναντι τιμήματος  $\tau$ . Η σύμβαση αυτή είναι αυτοτελής και γενικά υποχρέωση του Α να μεταβιβάσει την κυριότητα του  $\alpha$  στον Β. Η υποσχετική σύμβαση μπορεί να καταρτισθεί αυτοτελώς, μπορεί όμως να περιληφθεί και στο συμβόλαιο της μεταβιβάσεως της κυριότητας του  $\alpha$  από τον Α στον Β. Στην πρώτη περίπτωση ο Α είναι μόνο πωλητής

και ο Β μόνο αγοραστής. Στη δεύτερη περίπτωση ο πωλητής Α είναι και ο μεταβιβάζων και ο αγοραστής Β είναι και ο αποκτών την κυριότητα του α.

Αν η σύμβαση της πωλήσεως γίνει χωριστά, στο συμβόλαιο της μεταβιβάσεως θα γίνει αναφορά στο πωλητήριο ως τη «**νόμιμη αιτία**» της μεταβιβάσεως. Είναι, μάλιστα, δυνατό ορισμένα σφάλματα του πωλητηρίου να διορθωθούν με το μεταβιβαστικό συμβόλαιο.

Αν το τίμημα της πωλήσεως έχει πιστωθεί, στο σύνολο του ή κατά ένα μέρος, μπορεί:

- Η μεταβίβαση της κυριότητας να γίνει καθαρά. Στην περίπτωση αυτή ο αγοραστής/αποκτών γίνεται κύριος του ακινήτου και οφείλει το πιστωθέν τίμημα από τη σύμβαση της πωλήσεως. Η μη εκπλήρωση των υποχρεώσεων του αγοραστή ως προς το τίμημα δεν θίγει, κατ' αρχήν, την κτήση της κυριότητας από αυτόν. Κατά τις περιστάσεις, ο πωλητής μπορεί να έχει δικαίωμα υπαναχωρήσεως από την πώληση, οπότε μετά την υπαναχώρηση μπορεί να ζητήσει απόδοση του ακινήτου κατά τις διατάξεις για τον αδικαιολόγητο πλουτισμό ή να διεκδικήσει την κυριότητα,
- Η μεταβίβαση της κυριότητας να γίνει με τη διαλυτική αίρεση της μη αποπληρωμής του τιμήματος. Στην περίπτωση αυτή (διαλυτικός όρος, όρος του αναγοράστου), αν δεν εξοφληθεί το τίμημα, κατά τη συμφωνία, ανατρέπεται η μεταβίβαση της κυριότητας και το ακίνητο ανήκει κατά κυριότητα στον πωλητή / μεταβιβάσαντα.

Τα ίδια ισχύουν και στην περίπτωση που υποσχετική και μεταβιβαστική σύμβαση σωρεύονται στο ίδιο συμβόλαιο.

## **2.6 Η Νόμιμη αιτία**

Η εμπράγματη σύμβαση μεταβιβάσεως κυριότητας ακινήτου είναι αιτιώδης, με την έννοια ότι το κύρος της εξαρτάται, κατά το νόμο, από την ύπαρξη και το κύρος της αιτίας.

Ειδικότερα:

**Νόμιμη αιτία** (cause) είναι ο νομικός λόγος που δικαιολογεί την επίδοση ( τη μεταβίβαση της κυριότητας από τον μεταβιβάζοντα) ή αντίστροφα που δικαιολογεί τον προσπορισμό δικαιώματος στο πρόσωπο, προς το οποίο γίνεται η επίδοση ( την κτήση της κυριότητας από τον αποκτώντα). Ο νομικός αυτός λόγος μπορεί να θεμελιώνεται είτε άμεσα από κανόνα δικαίου είτε από δικαιοπραξία που αναγνωρίζεται από το δίκαιο. Συνήθως, ο νομικός λόγος/cause της μεταβιβαστικής της κυριότητας εμπράγματης συμβάσεως θεμελιώνεται σε υποσχετική σύμβαση (π.χ. πώληση, δωρεά κ.λπ.), ή γενικότερα σε σχέση, από την οποία απορρέει υποχρέωση μεταβιβάσεως της κυριότητας.

Η νόμιμη αιτία (γενικότερα: η σχέση, από την οποία θεμελιώνεται η νόμιμη αιτία) μπορεί να υπάρχει ήδη πριν από τη σύναψη της εμπράγματης μεταβιβαστικής συμβάσεως ή να συμπίπτει χρονικά με τη σύναψη της συμβάσεως αυτής. Π.χ. διαθέτης Α επιβάρυνε τον κληρονόμο του Β με κληροδοσία ενός ακινήτου μη κληρονομιαίου υπέρ του Γ και ο Β μεταβιβάζει στον Γ την κυριότητα του ακινήτου σε εκπλήρωση της υποχρεώσεως του από την κληροδοσία η νόμιμη αιτία προϋπάρχει. Ή ο Α συνάπτει με τον Β σύμβαση πωλήσεως του ακινήτου α, συγχρόνως με την οποία (στο ίδιο συμβόλαιο) συνάπτεται και η μεταβιβαστική της κυριότητας σύμβαση, σε εκπλήρωση της υποχρεώσεως του Α από την πώληση η νόμιμη αιτία συμπίπτει χρονικά με τη μεταβιβαστική σύμβαση.

Στις δηλώσεις βουλήσεως των συμβαλλομένων πρέπει να αναφέρεται και η (συγκεκριμένη) νόμιμη αιτία, για την οποία γίνεται η μεταβίβαση της κυριότητας. Παράλειψη της μνείας αυτής συνεπάγεται ανυπόστατο της μεταβιβαστικής συμβάσεως.

Αν η (αναφερόμενη στη μεταβιβαστική σύμβαση) νόμιμη αιτία είναι, για κάποιο λόγο, ανύπαρκτη ή ανίσχυρη, η μεταβιβαστική σύμβαση είναι μεν υποστατή, αλλά πάσχει ακυρότητα (αφού λείπει προϋπόθεση του κύρους της). Π.χ. στο παραπάνω, υπό πρώτο παράδειγμα η διαθήκη του Α είναι άκυρη η υποχρέωση του Β από την άκυρη κληροδοσία δεν ισχύει, η νόμιμη αιτία της μεταβιβάσεως της κυριότητας του ακινήτου Α στον Γ είναι άκυρη, για το λόγω δε αυτόν άκυρη είναι και η μεταβιβαστική σύμβαση.

## 2.7 Η νομή του ακινήτου

Η παράδοση της νομής του ακινήτου από τον μεταβιβάζοντα στον αποκτώντα δεν αποτελεί στοιχείο της διαδικασίας μεταβιβάσεως της κυριότητας. Εντούτοις, συνήθως χωρεί και παράδοση της νομής (μάλιστα, αυτό αναφέρεται και στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο). Σκόπιμο είναι να γίνεται και παράδοση της νομής για διάφορους πρακτικής φύσεως λόγους, αλλά και για τη δυνατότητα ενάρξεως χρησικτησίας για την περίπτωση ακυροτήτων.

Αν ο μεταβιβάζων αρνείται την παράδοση της νομής, ο αποκτών έχει εναντίον του την αγωγή από τη σχέση, από την οποία απορρέει η υποχρέωση μεταβιβάσεως της κυριότητας, μετά δε τη μεταγραφή της μεταβιβαστικής συμβάσεως και τη διεκδικητική αγωγή.

## 2.8 Διαδικασία μεταγραφής του ακινήτου και δημοσιότητα

Η μεταβιβαστική της κυριότητας ακινήτου σύμβαση «υποβάλλεται σε μεταγραφή». **Μεταγραφή** είναι η καταχώριση περιλήψεως της μεταβιβαστικής συμβάσεως στο δημόσιο βιβλίο των μεταγραφών της περιφέρειας όπου είναι το ακίνητο, η κυριότητα του οποίου μεταβιβάζεται. Η μεταγραφή και τα συναφή με αυτήν ζητήματα υπάγονται στο λεγόμενο τυπικό δίκαιο των ακινήτων. Από τη στιγμή που θα γίνει η μεταγραφή, η κυριότητα του ακινήτου περιέρχεται στον αποκτώντα και έτσι ολοκληρώνεται η διαδικασία της μεταβιβάσεως/κτήσεως της κυριότητας.

Ειδικότερα:

1. Η μεταγραφή είναι πράξη της αρμόδιας δημόσιας αρχής (του υποθηκοφύλακα/μεταγραφοφύλακα) και μπορεί να τη «ζητήσει οποιοσδήποτε δικαιολογεί έννομο συμφέρον» (συνήθως ο αποκτών ή ο μεταβιβάζων).
2. Η μεταγραφή μπορεί να γίνει οποτεδήποτε μετά την κατάρτιση της μεταβιβαστικής συμβάσεως, Σκόπιμο όμως είναι να γίνεται κατά το δυνατό συντομότερα, ώστε να αποφεύγονται προβλήματα συγκρούσεως με άλλους δικαιούχους εμπράγματων δικαιωμάτων στο ίδιο ακίνητο κ.λπ.



3. Επειδή πρόκειται για παράγωγο τρόπο κτήσεως κυριότητας, πρέπει κατά το χρόνο της μεταγραφής ο μεταβιβάζων να είναι κύριος του ακινήτου και να έχει την εξουσία διαθέσεως. Αν υπάρχει σχετική έλλειψη, η κυριότητα δεν μεταβιβάζεται.
4. Η μεταβιβαστική σύμβαση κάθε αυτήν (και εφόσον, βεβαία συντρέχουν οι ουσιαστικού δικαίου προϋποθέσεις) είναι πλήρης σύμβαση. Η μεταγραφή δε αποτελεί στοιχείο του πραγματικού της μεταβιβαστικής συμβάσεως, αλλά όρο του ενεργού της ή condition inures για την επέλευση του μεταβιβαστικού αποτελέσματος. Έως ότου δηλαδή γίνει η μεταγραφή, η μεταβιβαστική σύμβαση δεν παράγει την σκοπούμενη έννομη ενεργεία, τη μεταβίβαση της κυριότητας του ακινήτου.
5. Θα μπορούσε να λεχθεί, ότι κατά το χρονικό διάστημα μεταξύ συνάψεως της μεταβιβαστικής συμβάσεως και της, μεταγραφής της ο αποκτών έχει δικαίωμα προσδοκίας στο κυριότητας στο ακίνητο.
6. Σε περιοχές, που έχουν υπαχθεί σε κτηματογράφηση, απαιτείται και σημείωση στο κτηματολόγιο.

## 2.9 Εμπράγματα βάρη – απαγορεύσεις

Με το γενικό όρο “**επιβαρύνσεις**” χαρακτηρίζονται όλα τα εμπόδια που καθιστούν αδύνατη τη μεταβίβαση ή την υποθήκευση ακινήτων. Κάθε επιβάρυνση που συνιστά άμεση απαίτηση ή υποχρέωση επί ακινήτου βάσει των διατάξεων οποιουδήποτε Νόμου, καλείται «**Εμπράγματο Βάρος**»<sup>5</sup> ενώ κάθε επιβάρυνση η οποία στρέφεται κατά συγκεκριμένου φυσικού ή νομικού προσώπου και η οποία απαγορεύει σ’ αυτό τη μεταβίβαση ή υποθήκευση ολόκληρης ή μέρους της ακίνητης ιδιοκτησίας του, καλείται “**Απαγόρευση**”.

Τα πιο συνηθισμένα από τα **Εμπράγματα Βάρη** είναι:

- Η υποθήκη

---

<sup>5</sup> Αναφέρονται στο πρώτο παράρτημα του περί Μεταβιβάσεως και Υποθηκείσεως Ακινήτων. (Νόμος 9/65)

- Η εγγραφή δικαστικής απόφασης, γνωστή σαν “Memorandum” ή Μέμο
- Η αίτηση για εγγραφή ακινήτου στο όνομα του οφειλέτη.
- Το ένταλμα πώλησης ακινήτου, γνωστό ως “Pit” (writ).
- Η εγγραφή γραμματίου για δάνειο από τη Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα.
- Η εγγραφή συμπληρωματικού γραμματίου για νέο δάνειο από τη Συνεργατική Κεντρική Τράπεζα.
- Η κατάθεση Σύμβασης Πώλησης Ακινήτου (Πωλητηρίου Εγγράφου).
- Η υπό όρους επιβάρυνση από τον έφορο Συνεργατικών Εταιρειών.
- Δικαστική απόφαση ή διάταγμα για την τροποποίηση ή ακύρωση εγγραφής ακινήτου.
- Η δημοσίευση κατανομής εξόδων για την κατασκευή οδού.
- Η επιβάρυνση ακινήτου με οφειλόμενο υπόλοιπο Κτηματολογικών Τελών ή Δικαιωμάτων.
- Η απόφαση ή διάταγμα Δικαστηρίου για την πώληση ενυπόθηκου ακινήτου.

Οι **Απαγορεύσεις** όπως αναφέρονται στο Νόμο είναι:

- Το προσωρινό διάταγμα Δικαστηρίου που απαγορεύει στον εναγόμενο να αποξενώσει ή να επιβαρύνει ακίνητό του.
- Το δικαστικό διάταγμα για διορισμό κηδεμόνα ασώτου.
- Το διάταγμα Δικαστηρίου με το οποίο φυσικό πρόσωπο κηρύσσεται “ανίκανο πρόσωπο” .
- Το προσωρινό διάταγμα διορισμού Συνδίκου Πτώχευσης
- Το διάταγμα διορισμού Συνδίκου Πτώχευσης ή διάλυσης Εταιρείας.

Για να αρχίσει να ενεργεί ένα εμπράγματο Βάρος ή μια απαγόρευση, πρέπει προηγουμένως

- Να δηλωθεί ή να εγγραφεί ή να προσαχθεί ή να κατατεθεί στο Επαρχιακό Κτηματολογικό Γραφείο της Επαρχίας που βρίσκεται το ακίνητο
- Να τηρηθούν οι διατυπώσεις που απαιτούνται από οποιοδήποτε σχετικό νόμο ή κανονισμό, και
- Να πληρωθούν τα δικαιώματα που προβλέπονται για την αποδοχή και καταχώρηση τους στο Τμήμα Κτηματολογίου και Χωρομετρίας.

Στη συνέχεια της εργασίας δίδονται περισσότερες πληροφορίες για τη διαδικασία και τις διατυπώσεις που πρέπει να γίνουν από τα πρόσωπα προς όφελος των οποίων επενεργούν τα εμπράγματα βάρη,

- Εγγραφή δικαστικής απόφασης (Μέμο)
- Κατάθεση αίτησης για εγγραφή ακινήτων στο όνομα οφειλέτη.
- Κατάθεση πωλητηρίου εγγράφου και από τις **απαγορεύσεις** το προσωρινό διάταγμα Δικαστηρίου, που απαγορεύει στον εναγόμενο να μεταβιβάσει ή να επιβαρύνει ακίνητα του.

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ**  
**ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ**  
**ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΡΙΤΟ

### ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

#### 3.1 Νομοθετικές εξελίξεις στην αγορά ακινήτου

**Η** σημαντικότερη παρέμβαση στην αγορά ακινήτων πραγματοποιήθηκε με την εφαρμογή του νέου νομοσχεδίου που αφορά την επιβολή Φ.Π.Α στα ακίνητα και σταδιακή ποσοστιαία αύξηση των αντικειμενικών αξιών τους μέχρι το 2008. Ο υπολογισμός του Φ.Π.Α γίνεται ως εξής: Αντικειμενική αξία διαμερισμάτων μείον αντικειμενική αξία οικοπέδου. Η διαφορά που θα προκύψει θα φορολογηθεί με Φ.Π.Α 19% (ή 13% για την περιοχή των νησιών του Αιγαίου).

Συγκεκριμένα, η αγορά πρώτης κατοικίας εξαιρείται του Φ.Π.Α και θα επιβαρύνεται με φόρο Μεταβίβασης Ακινήτου. Σχετικά με το φόρο μεταβίβασης, παύει να επιβάλλεται ο φόρος αυτός σε κάθε περαιτέρω μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία ή εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου που αποκτήθηκε με οποιαδήποτε αιτία. Οι μεταβιβάσεις αυτές υπόκεινται σε **Τέλος Συναλλαγής**, το οποίο βαραίνει τον αγοραστή και το οποίο ορίζεται σε 1% επί της αξίας του ακινήτου ή των εμπράγματων δικαιωμάτων και σε φόρο Υπερτιμήματος εφόσον το ακίνητο μεταπωληθεί εντός 25 ετών. Σημειώνεται επίσης, ότι στις δεύτερες μεταβιβάσεις θα ισχύει μόνο ο Φόρος Αυτομάτου Υπερτιμήματος, δηλαδή καταργείται ο Φ.Μ.Α<sup>6</sup>. Σε κάθε μεταβίβαση ακινήτου με αντάλλαγμα ή σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος σε αυτό, επιβάλλεται φόρος και υπόχρεος για την καταβολή του είναι ο αγοραστής. Η δήλωση φόρου μεταβίβασης υποβάλλεται πρίν την σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου και ο φόρος καταβάλλεται εφάπαξ.

<sup>6</sup> Φ.Μ.Α (Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτου)  
Φ.Α.Υ (Φόρος Αυτομάτου Υπερτίματος)

**1. ΤΟ ΝΕΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΚΑΘΕΣΤΩΣ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ  
ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Κατηγορία Ακινήτου	Πρώτη Μεταβίβαση		Επόμενες Μεταβιβάσεις	
	ΠΩΛΗΤΗΣ	ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ	ΠΩΛΗΤΗΣ	ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ
Γη ή παλαιό κτίσμα οποιοδήποτε είδους	(ιδιώτης) -0-	Φ.Μ.Α. 9-11%	Φ.Α.Υ. 5-20%	Τέλος Συναλλαγής 1%
Νεόδμητο ακίνητο (β' κατοικία επαγγελματική στέγη) με άδεια ανοικοδόμησης έως 31-12- 2005 (ή με πλήρη φάκελλο έως 25.11.2005)	(εργολάβος) -0-	Φ.Μ.Α. 9-11%	Φ.Α.Υ. 5-20%	Τέλος Συναλλαγής 1%
Νεόδμητο ακίνητο (β' κατοικία επαγγελματική στέγη) με άδεια ανοικοδόμησης από 1-1- 2006	(εργολάβος) -0-	Φ.Π.Α. 19%	Φ.Α.Υ. 5-20%	Τέλος Συναλλαγής 1%
Α' κατοικία νεόδμητη με άδεια ανοικοδόμησης έως 31.12.2005 (ή με πλήρη φάκελλο έως 25.11.2005)	(εργολάβος) -0-	Απαλλαγή - Φ.Μ.Α. 9-11% στο υπερβάλλον	Φ.Α.Υ. 5-20%	Τέλος Συναλλαγής 1%
Α' κατοικία νεόδμητη με άδεια ανοικοδόμησης από το 2006	(εργολάβος) -0-	Απαλλαγή - Φ.Μ.Α. 9-11% στο υπερβάλλον	Φ.Α.Υ. 5-20%	Τέλος Συναλλαγής 1%
Οποιοδήποτε ακίνητο θα μεταβιβάζεται για δεύτερη φορά μετά την 1.1.2031, και μετά από 25 έτη κατοχής από τον ίδιο ιδιοκτήτη.	-0-	-0-	-0-	Τέλος Συναλλαγής 1%
Διανομές ανταλλαγές και συνενώσεις ακινήτων	Ο αντιστοίχων Φ.Μ.Α.	Ο αντιστοίχων Φ.Μ.Α.	Τέλος	Τέλος Συναλλαγής 1%

			Συναλλαγής 1	
Οικόπεδο προς αντιπαροχή	(Οικοπεδούχος) Φ.Π.Α. 19% επί αξίας κτισμάτων	(εργολάβος)  -0-	Φ.Α.Υ.  5-20%	Τέλος Συναλλαγής 1%

### 3.1.1 Αντικείμενο του φόρου μεταβίβασης

Σε κάθε επαχθή αιτία μεταβίβασης ακινήτου ή εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου, επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών. Για την επιβολή του φόρου του παρόντος νόμου ως ακίνητα πράγματα λογίζονται το έδαφος και τα συστατικού αυτού μέρη<sup>7</sup>. Εμπράγματο δικαίωμα επί αλλότριου ακινήτου κατά τον Αστικό Κώδικα είναι η άμεση και απόλυτη εξουσία επί του πράγματος η οποία περιλαμβάνει τούτο ως προς ορισμένες μόνο αυτού ωφέλειες. Τέτοια δικαιώματα επί αλλότριου ακινήτου είναι για την εφαρμογή του παρόντος νόμου οι προσωπικές δουλείες, δηλαδή:

1. η επικαρπία,
2. η οίκηση και
3. οι περιορισμένες προσωπικές δουλείες<sup>8</sup> (πάνω σε ένα ακίνητο μπορεί να συσταθεί εμπράγματο δικαίωμα προσωπικής δουλειάς που να παρέχει κάποια εξουσία ή χρησιμότητα υπέρ ορισμένου προσώπου. Οι δουλείες αυτές μπορούν να συνίστανται και σε οτιδήποτε αποτελεί περιεχόμενο πραγματικής δουλειάς)

Στην έννοια του όρου μεταβίβαση για την επιβολή του Φ.Μ.Α. θεωρείται:

1. η απαλλοτρίωση (μεταβίβαση) της πλήρους ή ψιλής κυριότητας, αδιάφορα αν γίνεται αυτή υπό αναβλητική ή διαλυτική αίρεση ή με τον όρο της εξώνησης.

<sup>7</sup> από τα άρθρα 948 και 953 του Α.Κ.

<sup>8</sup> προβλέπονται από τα άρθρα 1188 έως και 1191 του Αστικού Κώδικα.

2. η σύσταση επικαρπίας, οίκησης ή άλλης δουλείας
3. η κατά την διάλυση ομόρρυθμης ή ετερόρρυθμης εταιρείας μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας στα μέλη της.
4. η παραίτηση από την κυριότητα επί ακινήτου
5. η απαλλοτρίωση ακινήτου για δημόσια ωφέλεια
6. η εναλλαγή προίκας η οποία έχει ως αντικείμενο ακίνητο
7. η διανομή κ.λπ. ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων τους.
8. σύσταση, απόσβεση ή μεταβίβαση, μαζί με το δεσπόζον ακίνητο, πραγματικής δουλείας<sup>9</sup> (Πάνω σε ακίνητο μπορεί να αποκτηθεί εμπράγματο δικαίωμα υπέρ του εκάστοτε κυρίου άλλου ακινήτου, που να παρέχει κάποια ωφέλεια).

Στην έννοια του όρου μεταβίβαση προστεθήκαν δύο ακόμη περιπτώσεις:

1. η περαιτέρω, πλην της πρώτης, μεταβίβασης του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης και
2. η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων κύριων, βοηθητικών ή ειδικών χώρων κτισμάτων ή επί κοινόκτητου τμήματος οικοπέδου.

Ως αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος σ' αυτό δικαιώματος λογίζεται η αξία (αγοραία ή αντικειμενική) την οποία έχει το ακίνητο ή το εμπράγματο στο ακίνητο δικαίωμα κατά την ημέρα της μεταβίβασής τους. Αν σε ένα συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου ή εμπράγματος σ' αυτό δικαιώματος, που συντάσσεται με οποιαδήποτε αιτία, η έκταση του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι μεγαλύτερη αυτής που αναγράφεται στον με επαχθή αίτια τίτλο κτήσης αυτού, εκτός του οικείου φόρου για τη σύμβαση μεταβίβασης καταβάλλεται και φόρος μεταβίβασης για την αξία της επιπλέον έκτασης, με χρόνο φορολογίας το χρόνο κατάρτισης του μεταβιβαστικού συμβολαίου που βαρύνει τον μεταβιβαζοντα για το ακίνητο. Δεν οφείλεται φόρος αν η επιπλέον έκταση δεν υπερβαίνει το ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) της έκτασης που αναγράφεται στον αρχικό τίτλο κτήσης και η αξία του ποσοστού αυτού δεν υπερβαίνει τα χίλια ευρώ (1000€).

---

<sup>9</sup> Στοιχεία από τις προβλεπόμενες από τα άρθρα 1118, του Α.Κ.



### **3.1.2 Ειδικές περιπτώσεις επιβολής φόρου μεταβίβασης**

Σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο ανεγείρεται ή πρόκειται να ανεγερθεί πολυκατοικία, με σχέδιο εγκεκριμένο από την πολεοδομία πριν από τη μεταβίβαση, θεωρείται κατά αμάχητο τεκμήριο, ότι μαζί με το ιδανικό μερίδιο του οικοπέδου μεταβιβάζεται αποπερατωμένο διαμέρισμα της πολυκατοικίας που αντιστοιχεί σ' αυτό, εφόσον η πολυκατοικία πρόκειται να ανεγερθεί από αυτόν τον ίδιο τον πωλητή του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου ή από τον εργολάβο, ο οποίος ανέλαβε με αντιπαροχή την ανέγερση της πολυκατοικίας ή από τρίτο που ενεργεί για λογαριασμό τους.

Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, αν εντός δύο ετών από τη μεταβίβαση ήθελε έγκριση ή να υποβληθεί προς έγκριση στην πολεοδομία σχέδιο ανεγέρσεως πολυκατοικίας. Στην περίπτωση αυτή ο συμπληρωματικός φόρος που αντιστοιχεί στην αξία των κτισμάτων τα οποία προβλέπονται από το εγκριθεσόμο σχέδιο, καταβάλλεται από τον αγοραστή βάσει δηλώσεως, που υποβάλλεται εντός έτους από της εγκρίσεως του σχεδίου της πολυκατοικίας.

Το αμάχητο τεκμήριο δεν εφαρμόζεται επί μεταβιβάσεως ιδανικού μεριδίου οικοπέδου σε πρόσωπα που αναλαμβάνουν κατ' επάγγελμα και με δικές τους δαπάνες την ανέγερση ολοκλήρου της πολυκατοικίας. Για την εφαρμογή του τεκμηρίου του αποπερατωμένου διαμερίσματος, θα πρέπει να συντρέχουν οι εξής προϋποθέσεις:

#### **α) Να μεταβιβάζεται ιδανικό μερίδιο οικοπέδου**

Εάν μεταβιβάζεται ολόκληρο το οικόπεδο από έναν πωλητή προς έναν αγοραστή δεν έχει εφαρμογή το αμάχητο τεκμήριο. Αντίθετα αν μεταβιβάζεται ολόκληρο το οικόπεδο και οι πωλητές είναι περισσότεροι από έναν ανεξάρτητα αν οι αγοραστές είναι ένας ή περισσότεροι αν συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο. Επίσης εφαρμόζεται το τεκμήριο έστω κι αν στο οικόπεδο, ιδανικό μερίδιο του οποίου μεταβιβάζεται, υπάρχουν κτίσματα σε ημιτελή

κατάσταση. Το τεκμήριο εφαρμόζεται και για κάθε περαιτέρω μεταβίβαση του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου.

### **β) Η μεταβίβαση να γίνεται με αντάλλαγμα**

Συνεπώς εάν μεταβιβάζεται ποσοστό εξ' αδιαιρέτου οικοπέδου με οποιαδήποτε άλλη αιτία (δωρεά, γονική παροχή, κληρονομιά) δεν εφαρμόζεται το τεκμήριο του αποπερατωμένου διαμερίσματος. Το τεκμήριο όμως αυτό εφαρμόζεται επί ανταλλαγής ιδανικών μεριδίων οικοπέδου σε διάφορα ακίνητα. Δεν εφαρμόζεται όμως στις περιπτώσει ανταλλαγής ιδανικών μεριδίων ομόρων οικοπέδων που ανήκουν σε διάφορους ιδιοκτήτες<sup>10</sup> για τη δημιουργία το πρώτον ενιαίου οικοπέδου. Επίσης το τεκμήριο δεν εφαρμόζεται σε περίπτωση διανομής ιδανικών μεριδίων.

### **γ) Στο οικόπεδο ιδανικό μερίδιο του οποίου μεταβιβάζεται να ανεγείρεται ή πρόκειται να ανεγερθεί πολυκατοικία βάσει σχεδίου εγκεκριμένου από την πολεοδομική υπηρεσία πριν από τη μεταβίβαση.**

Ως πολυκατοικία θεωρείται κάθε πολυώροφη οικοδομή, η οποία αποτελείται από τρεις τουλάχιστον ορόφους κυρίας χρήσης, στους οποίους συμπεριλαμβάνεται και το ισόγειο ή η οικοδομή που ανεξάρτητα από αριθμό ορόφων, έχει διαμερίσματα συνολικού εμβαδού πεντακοσίων τουλάχιστον τετραγωνικών μέτρων (500μ<sup>2</sup>), οι όποιες προορίζονται σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, για πολύωρη σ' αυτές παραμονή ανθρώπων, για διημέρευση, συναναστροφή ή εργασία ή ύπνο.

Από τη διατύπωση των τελευταίων αυτών διατάξεων που καθορίζουν την έννοια της πολυκατοικίας για την εφαρμογή του τεκμηρίου του αποπερατωμένου διαμερίσματος, προκύπτει ότι το τεκμήριο αυτό θα εφαρμόζεται όχι μόνο αν έχει εκδοθεί άδεια ανέγερσης οικοδομής διαμερισμάτων που προορίζεται για πολύωρη σ' αυτή παραμονή ανθρώπων, διημέρευση, συναναστροφή, εργασία ή ύπνο αλλά εφ' όσον συντρέχουν οι λοιπές προϋποθέσεις, θα εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις που έχει εκδοθεί ή θα εκδοθεί άδεια ανέγερσης, κλινικής, σχολείου, βιομηχανοστασίου κ.λπ.

<sup>10</sup> (σχετ. η Ν. 1498/63 και Β. 144/2/31-1-1986 ΠΟΛ. 44 εγκύκλιος).

**δ) Η ανέγερση της πολυκατοικίας να γίνεται από τον ίδιο τον πωλητή του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου** ή από τον εργολάβο, ο οποίος ανέλαβε με αντιπαροχή την ανέγερση της πολυκατοικίας ή και από τρίτο πρόσωπο, το οποίο όμως να ενεργεί για λογαριασμό είτε του οικοπεδούχου είτε του εργολάβου. Αντίθετα το τεκμήριο πλέον είναι μαχητό όταν ο ίδιος ο αγοραστής του ιδανικού μεριδίου αναλαμβάνει να κτίσει ή να αποπερατώσει την οικοδομή και τούτο θα πρέπει να προκύπτει από το πωλητήριο συμβόλαιο, εάν ήδη έχει εκδοθεί άδεια ανέγερσης στο όνομα του πωλητή, ο αγοραστής περαιτέρω θα πρέπει να αποδείξει (αποδείξει δαπανών, συμβόλαιο ανέγερσης εργολαβίας κ.λπ.)

1. Ο αγοραστής, είτε είναι φυσικό είτε νομικό πρόσωπο ν' ασχολείται κατ' επάγγελμα με την ανέγερση οικοδομών με σκοπό την πραγματοποίηση κέρδους από τη μεταβίβαση των διαμερισμάτων αυτών και όχι με σκοπό την αξιοποίηση των κεφαλαίων του.
2. Να αναλαμβάνει με δικές τους δαπάνες την ανέγερση ολόκληρης πολυκατοικίας και
3. Να έχει την ιδιότητα του εργολάβου κατά το χρόνο υπογραφής του συμβολαίου αγοράς, δηλ. να πρόκειται περί προσώπου το επάγγελμα του οποίου ήδη κατά την αγορά αυτή να συνίσταται στην ανέγερση με δαπάνες του πολυκατοικιών και στη συνέχεια μεταπώληση των ανεξαρτήτων ιδιοκτησιών (διαμερισμάτων κ.λπ.) των πολυκατοικιών αυτών.

**Εργολάβος** θεωρείται και αυτός που αναλαμβάνει για πρώτη φορά την ανέγερση πολυόροφου οικοδομής με αντιπαροχή, εφόσον έχει υποβάλει την κατά νόμο δήλωση έναρξης επαγγέλματος ως εργολάβος οικοδομών με σκοπό την πραγματοποίηση κέρδους με την πώληση ανεξαρτήτων ιδιοκτησιών και από κανένα στοιχείο να μην προκύπτει η ευκαιριακή άπαξ απ' αυτόν ανέγερση της πολυκατοικίας. Επίσης η παράλειψη υποβολής δήλωσης έναρξης δραστηριότητας ή η βραδεία υποβολή της από κοινοπραξία δεν επηρεάζουν την απαλλαγή της κοινοπραξίας, ούτε αλλοιώνουν την ιδιότητα της, ως κατ' επάγγελμα ασχολουμένης με την ανέγερση ολοκληρωμένων πολυκατοικιών.

### 3.1.3 Διπλή μεταβίβαση

Εάν κατά τη σύνταξη οριστικού συμβολαίου συμβάλλεται ως αγοραστής πρόσωπο μη κατονομασθέν στο προσύμφωνο, θεωρείται για την εφαρμογή του παρόντος νόμου ότι γίνονται δύο μεταβιβάσεις. Η μία πλασματική από τον αρχικό πωλητή προς τον εκ' προσυμφώνου συμβληθέντα αγοραστή και η άλλη από τον τελευταίο τούτο προς το υπ' αυτού υποδειχθησόμενο τρίτο πρόσωπο, που είναι ο οριστικός αγοραστής. Συνεπώς για την εφαρμογή της διατάξεως αυτής πρέπει, το οριστικό συμβόλαιο να συντάσσεται σε εκτέλεση συμβολαιογραφικού προσυμφώνου και εντός της προθεσμίας που τάσσεται από αυτό, είτε αρχικής, είτε κατά παράταση ισχύοντος του προσυμφώνου, και να συμπράττουν στο οριστικό συμβόλαιο τρία πρόσωπα ως συμβαλλόμενοι, ήτοι, ο αρχικός πωλητής, ο δια προσυμφώνου συμβληθείς ως αγοραστής και ο τρίτος οριστικός αγοραστής, ο οποίος δεν κατονομάζεται στο προσύμφωνο και υποδεικνύεται ως αγοραστής από τον δεύτερο εις τον πρώτο (πωλητή).

Στην περίπτωση αυτή κατά τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου λαμβάνουν χώρα δύο μεταβιβάσεις η μὲν πρώτη, μεταξύ του εκ' προσυμφώνου πωλητή και του εκ' προσυμφώνου αγοραστή (πλασματική μεταβίβαση) και η δεύτερη μεταξύ του εκ' προσυμφώνου αγοραστή και του υποδεικνυόμενου από αυτόν τρίτου (πραγματικού αγοραστή).

Έχει γίνει δεκτό ότι σε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου σε εκτέλεση διαδοχικών προσυμφώνων θα υπαχθεί σε φόρο μία μόνο πλασματική μεταβίβαση. Εάν το προσύμφωνο αφορά τη μεταβίβαση οικοπέδου ή ιδανικού μεριδίου οικοπέδου και συντρέχουν οι προϋποθέσεις εφαρμογής του (περί αμάχητου τεκμηρίου) τότε σύμφωνα με τα παραπάνω λαμβάνουν χώρα και πάλι δύο μεταβιβάσεις:

1. η μὲν πρώτη από τον εκ' προσυμφώνου οικοπεδούχο στον εκ' προσυμφώνου εργολάβο και αφορά τα χιλιοστά (ποσοστά) οικοπέδου που αντιστοιχούν στη μεταβιβαζόμενη οριζόντια ιδιοκτησία,
2. η δεύτερη από τον εργολάβο στον υποδεικνυόμενο από αυτόν αγοραστή και αφορά ολόκληρη την οριζόντια ιδιοκτησία

αποπερατωμένη, διότι έχει εφαρμογή το αμάχητο τεκμήριο του αποπερατωμένου διαμερίσματος.

Έχει γίνει δεκτό ότι επί κοινοπρακτικών επιχειρήσεων, οι οποίες με εργολαβικό προσύμφωνο αναλαμβάνουν την ανέγερση πολυόροφων οικοδομών και μεταξύ των κοινοπρακτούντων μελών γίνεται επιμερισμός των οριζοντίων ιδιοκτησιών, σύμφωνα με το ποσοστό συμμετοχής τους στην κοινοπραξία έτσι ώστε να περιέρχονται σε κάθε μέλος ή σε τρίτο με υπόδειξη του, λόγω εργολαβικού ανταλλάγματος, συγκεκριμένες οριζόντιες ιδιοκτησίες έξ' ολοκλήρου, θα υποβάλλονται δύο μόνον δηλώσεις Φ.Μ.Α., η πλασματική από τον οικοπεδούχο στο κοινοπρακτούν μέλος για τα χιλιοστά του οικοπέδου, και η πραγματική για την αξία της μεταβιβαζόμενης συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας από το κοινοπρακτούν μέλος προς τον τρίτο αγοραστή

### **3.1.4 Υποκείμενο του φόρου**

Ο φόρος μεταβίβασης, που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, βαραίνει τον αγοραστή. Ο Φ.Μ.Α που αναλογεί στη διαφορά μεταξύ της αξία (αγοραίας ή αντικειμενική) και του τιμήματος μεταβίβασης και οι προσαυξήσει, βαρύνουν τον αγοραστή.

1. Σε περίπτωση μεταβίβασης με πλειστηριασμό, ως αγοραστής νοείται και ο υπερθεματιστής.
2. Σε περίπτωση διανομής ακινήτων μεταξύ συγκυριών, ο φόρος βαραίνει καθένα των συγκυριών κατά σχέση ανάλογη προς την αξία της μερίδας του.
3. Σε περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτριώσεως ακινήτου για δημόσια ωφέλεια, ο φόρος μεταβίβασης βαραίνει σε κάθε περίπτωση τον υπόχρεο προς πληρωμή της αποζημίωσης.
4. Σε περίπτωση διπλής μεταβίβασης: α) ο εκ προσυμφώνου αγοραστής βαραίνεται με το φόρο που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο προσύμφωνο και β) ο οριστικός αγοραστής βαρύνεται με το φόρο που αναλογεί σε ολόκληρη την αξία του μεταβιβαζόμενου

περιουσιακού στοιχείου, την οποία είχε αυτό κατά την ημέρα καταρτίσεως της οριστικής συμβάσεως μεταβίβασής του.

Επί πέντε έτη, από της ημέρας της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου, ευθύνεται αλληλέγγυα με τον αγοραστή, δηλαδή εις ολόκληρο, και κάθε τρίτος κάτοχος του μεταβιβασθέντος περιουσιακού στοιχείου, τόσο για τον αναλογούντα κύριο φόρο, όσο και για τις προσαυξήσεις.

### **3.2 Μεταγραφή η σημείωση στο βιβλίο μεταγραφών ή υποχρέωση καταχώρησης στο νηολόγιο.**

Οφείλεται φόρος επί μεταγραφής ή σημείωσης στο βιβλίο μεταγραφών ή καταχώρησης στο νηολόγιο με:

1. Απόφαση δικαστική, ένεκα μη εκτέλεσης προσυμφώνου μεταβίβασης κ.λ.π.
2. Απόφαση δικαστική, με την οποία αναγνωρίζεται τελεσίδικα δικαίωμα κυριότητας επί ακινήτου κ.λπ. επ' ονόματι προσώπου τίνος, λόγω υπέρβασης εντολής του φερόμενου ως εντολοδόχου αυτού.
3. Απόφασης δικαστικής, με την οποία ακυρώνεται λόγω εικονικότητας συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου ή πραγματικού επ' αυτού δικαιώματος ή πλοίου.
4. Απόφασης δικαστικής, με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, στο όνομα κάποιου προσώπου, λόγω συμπληρώσεως των όρων της τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία στο όνομα του προσώπου, στο οποίο γίνεται η αναγνώριση, υπάρχει μεταγραφμένος τίτλος για το δικαίωμα αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί η δήλωση.

Συνεπώς σε κάθε περίπτωση μεταγραφής δικαστικής απόφασης με την οποία κάποιος αναγνωρίζεται κύριος ακινήτου ή άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος από οποιαδήποτε αιτία και για οποιονδήποτε λόγο, οφείλεται φόρος μεταβίβασης εκτός εάν υπάρχει τίτλος μεταγραφμένος για το δικαίωμα αυτό. Επισημαίνεται ότι

προκειμένου να μεταγραφεί δικαστική απόφαση πρέπει να έχει καταστεί τελεσίδικη. Σε περίπτωση μεταγραφής πρακτικών, συμβιβαστικής επίλυσης εμπραγμάτων διαφορών επί ακινήτων, μετατίθεται ή καταργείται εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, υπάρχει υποχρέωση καταβολής φόρου, δεδομένου ότι το πρακτικό δικαστικού συμβιβασμού αναπληρώνει το συμβολαιογραφικό τύπο και υπόκειται σε μεταγραφή .

Σύμβαση μεταβίβασης ακινήτου που βρίσκεται στην Ελλάδα ή πραγματικού δικαιώματος επί ακινήτου ή πλοίου, η οποία καταρτίσθηκε στην αλλοδαπή με οποιονδήποτε εκεί νόμιμο ισχύοντα τύπο, ενώπιον ξένου συμβολαιογράφου, για την οποία μεταβίβαση δεν καταβλήθηκε ο φόρος μεταβίβασης, ο ζητών την μεταγραφή ή τη σημείωση στο περιθώριο του βιβλίου μεταγραφών ή την καταχώρηση στο νηολόγιο υποχρεούται προ της μεταγραφής να επιδώσει δήλωση στον αρμόδιο προϊστάμενο της ΔΟΥ και να καταβάλει συγχρόνως τον Φ.Μ.Α. Στη δήλωση για την τελευταία περίπτωση επισυνάπτεται, σε επίσημη μετάφραση στην Ελληνική γλώσσα, ακριβές αντίγραφο της συμβάσεως που θα μεταγραφεί.

### **3.3 Φορολογητέα αξία ακινήτων**

Για τον καθορισμό της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου λαμβάνεται υπόψη: Η ημέρα σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, αν το οριστικό συμβόλαιο συντάσσεται μέσα σε δύο (2) χρόνια από την σύνταξη του προσυμφώνου. Στην περίπτωση αυτή ο φόρος υπολογίζεται με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου. Σε κάθε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου και ανεξάρτητα από το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου ή του οριστικού συμβολαίου, στην αξία του ακινήτου δεν υπολογίζονται οι προσθήκες και βελτιώσεις που έχουν πραγματοποιηθεί από τον εκ προσυμφώνου αγοραστή μετά την υπογραφή του προσυμφώνου και πριν την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου, με την προϋπόθεση ότι κατά τη σύνταξη του προσυμφώνου καταβλήθηκε εξ ολοκλήρου το συμφωνηθέν τίμημα και παραδόθηκε στον αγοραστή η χρήση, νομή και κατοχή του ακινήτου. Τα ανωτέρω ισχύουν για οριστικά συμβόλαια μεταβίβασης, τα οποία

συντάσσονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, ανεξάρτητα από το χρόνο κατάρτισης του προσυμφώνου.

Σε περίπτωση μεταγραφής δικαστικής απόφασης αναγνωριστικής της κυριότητας λόγω χρησικτησίας, ο οικείος φόρος υπολογίζεται επί της αξίας που προκύπτει με βάση το ισχύον στην περιοχή σύστημα (αντικειμενικό, μικτό ή συγκριτικών στοιχείων). Η αξία του ακινήτου που τυχόν αναγράφεται στη δικαστική απόφαση δεν λαμβάνεται υπόψη. Κατ' εξαίρεση σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου (με επαχθή αιτία) και επίκλησης κτήσης αυτού με χρησικτησία, ως αξία για την επιβολή του φόρου χρησικτησίας λαμβάνεται η αντικειμενική αξία όταν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα με εξαίρεση την περίπτωση που το ζητούμενο στο συμβόλαιο τίμημα είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας οπότε λαμβάνεται αυτό.

Η ημέρα έκθεσης του πλειστηριασμού επί μεταβίβασης ακινήτου κ.λπ., που διενεργείται κατόπιν αναγκαστικού ή εκούσιου πλειστηριασμού και η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου σε όλες τις άλλες περιπτώσεις.

Για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων κ.λπ., που βρίσκονται σε περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα ή των γηπέδων όπου ισχύει το μικτό σύστημα, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώντας τα στοιχεία μεταβίβασης παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων, που προκύπτουν από άλλα συμβόλαια ή από εκτίμηση που έγινε για την επιβολή του φόρου κληρονομιάς, δωρεών γονικών παροχών ή από άλλες εκτιμήσει. Σε περίπτωση που ελλείπουν τα στοιχεία αυτά, ή τα υπάρχοντα είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα κατά την κρίση του Προϊσταμένου ΔΟΥ, ενεργείται από αυτόν προσδιορισμό της αξίας με χρησιμοποίηση κάθε άλλου μέσου.

Για τις εντός σχεδίου περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας ακινήτων η φορολογητέα αξία τους προσδιορίζεται με βάση τις τιμές ζώνης και τους αυξομειωτικούς συντελεστές που ισχύουν στην περιοχή. Για τις περιοχές όμως που ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού της αξίας η φορολογητέα αξία προσδιορίζεται για, μεν τα κτίσματα με αντικειμενικά κριτήρια **(έντυπα Κ1 - Κ9)** για δε το οικόπεδο με συγκριτικά στοιχεία. Επίσης για τα γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (αγροτεμάχια) που δεν έχουν ειδικούς όρους



δόμησης ο προσδιορισμός της αξίας τους γίνεται με βάση το αντικειμενικό σύστημα και συμπληρώνεται το ειδικό έντυπο **(ΑΑ-ΓΗΣ)**.

Για τον καθορισμό της αξίας της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης, της περιορισμένης προσωπικής δουλειάς ή της πραγματικής δουλειάς επί ακινήτου εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 15, 16 και της περίπτωσης της παραγράφου 1 του άρθρου 40 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών. Όπως προκύπτει από την παράγραφο 1 του άρθρου 15 του πιο πάνω νόμου η προσωπική δουλειά, ως προς τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας της, εξομοιώνεται με επικαρπία και επομένως υπολογίζεται με τον οριζόμενο από τη διάταξη αυτή τρόπο υπολογισμού της αξίας της επικαρπίας, ενώ για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των πραγματικών δουλειών ισχύουν τα ακόλουθα σύμφωνα με την παράγραφο 10 του πιο πάνω άρθρου:

1. Η αξία της πραγματικής δουλειάς επί κτίσματος ορίζεται ίση με την αξία που προκύπτει από την εφαρμογή του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας αυτού.
2. Η αξία της πραγματικής δουλειάς επί οικοπέδου ή αγροτεμαχίου ορίζεται ίση με ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) της αγοραίας ή αντικειμενικής αξίας της πλήρους κυριότητας ισοδύναμης επιφάνειας οικοπέδου ή αγροτεμαχίου.
3. Η αξία του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων κύριων, βοηθητικών ή ειδικών χώρων κτισμάτων ή επί κοινόκτητου οικοπέδου ορίζεται ίση με την αξία που προκύπτει από την εφαρμογή του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας αυτών στις εξής περιπτώσεις:
  - a. χώρου στάθμευσης σε κοινόχρηστη επιφάνεια υπογείου, πυλωτής, ασκεπούς ορόφου, δώματος ή ακάλυπτου χώρου του οικοπέδου,
  - b. βοηθητικών ή αποθηκευτικών χώρων κοινόχρηστων κτισμάτων που δεν χρησιμοποιούνται ως χώροι κυρίας χρήσης
  - c. κοινόχρηστων αθλητικών εγκαταστάσεων,
  - d. κατοικίας ή επαγγελματικής στέγης ή ειδικών κτιρίων.

Η αξία του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επιφάνειας επί του κοινόκτητου ασκεπούς ορόφου, δώματος ή πυλωτής της οικοδομής ή επί του κοινόκτητου ακάλυπτου χώρου οικοπέδου ή αγροτεμαχίου ορίζεται ίση με ποσοστό δεκαπέντε

τοισ εκατό (15%) της αξίας της πλήρους κυριότητας ισοδύναμης επιφάνειας οικοπέδου ή αγροτεμαχίου.

Επί μεταβιβάσεως ιδανικού μεριδίου ακινήτων, για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αναλογούσα αξία του μεταβιβαζόμενου μεριδίου του ακινήτου κ.λπ. Αν όμως μεταβιβάζονται ιδανικά μερίδια από τον ίδιο πωλητή προς τον ίδιο αγοραστή με περισσότερες της μιας πράξεις, που απέχουν μεταξύ τους λιγότερο από 24 μήνες, για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η συνολική αγοραία αξία των μερίδων που μεταβιβάστηκαν με τις πράξεις αυτές, αφού εκπέσει ο καταβληθείς φόρος για τις προηγούμενες μεταβιβάσεις.

Επί μεταβιβάσεως βάσει ειδικών διατάξεων ακινήτων του Δημοσίου ή ν.π.δ.δ. σε ιδιώτη, ως αξία θεωρείται το τίμημα που αναγράφεται στο παραχωρητήριο ή σε κάθε άλλη σχετική πράξη. Σε περίπτωση που σε μεταβιβαστικό συμβόλαιο το τίμημα ή επί αναγκαστικού ή εκούσιου πλειστηριασμού το εκπλειστηριασμό είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, ο Φ.Μ.Α υπολογίζεται επί του τιμήματος ή του εκπλειστηριασμού.

### **3.3.1 Οι Φορολογικοί συντελεστές του φόρου μεταβίβασης**

Ο φορολογικός συντελεστής ορίζεται σε ποσοστό: α) είκοσι τοις εκατό (20%), αν η μεταβίβαση γίνει σε χρονικό διάστημα έως και πέντε (5) ετών από την κτήση του ακινήτου, β) δέκα τοις εκατό (10%), αν η μεταβίβαση γίνει σε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των πέντε (5) έως και δεκαπέντε (15) ετών από την κτήση του ακινήτου, γ) πέντε τοις εκατό (5%), αν η μεταβίβαση γίνει σε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των δεκαπέντε (15) έως και είκοσι πέντε (25) ετών από την κτήση του ακινήτου.

Στις μεταβιβάσεις μετά την πάροδο είκοσι πέντε (25) ετών από την κτήση του ακινήτου ή του εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος δεν επιβάλλεται φόρος αυτόματου υπερτιμήματος.

Ο συντελεστής του φόρου μεταβίβασης ορίζεται σε ποσοστό 7% για το μέχρι 15.000 ευρώ τμήμα της αγοραίας αξίας και σε 9% για το πέρασ του ποσού αυτού

τμήμα αυτής. Οι παραπάνω συντελεστές Φ.Μ.Α. προσαυξάνονται από 7% σε 9% και από 9% σε 11% αντίστοιχα, όταν το ακίνητο που μεταβιβάζεται βρίσκεται σε περιοχή της τέως Διοίκησης Πρωτεύουσας ή στην εντός σχεδίου περιοχή των πόλεων που λειτουργεί ή έχει συσταθεί Πυροσβεστική Υπηρεσία

Ο φόρος μεταβίβασης, που υπολογίζεται σύμφωνα με τα παραπάνω, μειώνεται στο τέταρτο (1/4) στις ακόλουθες περιπτώσεις:

1. Σε αυτούσια διανομή ακινήτων (εκούσια ή δικαστική) μεταξύ των συγκυριών, ανάλογα με τη μερίδα που έχει ο καθένας και μόνο για την αξία των μερίδων που εξέρχονται από την κοινωμία.
2. Σε ανισομερή διανομή, αν για τη διαφορά καταβάλλεται αντάλλαγμα οφείλεται φόρος μεταβίβασης, με συντελεστή 7% ή 9%, ή 11% κατά περίπτωση, διαφορετικά οφείλεται φόρος δωρεάς.
3. Σε περίπτωση διάλυσης ομόρρυθμης ή ετερόρρυθμης εταιρείας ή ΕΠΕ και μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας της στα μέλη της, ανάλογα με την εταιρική τους μερίδα, εφόσον δεν έγινε εκχώρηση της εταιρικής μερίδας κατά το τελευταίο πριν από τη διάλυση έτος.

Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση απόληψης μερίδων από την ακίνητη περιουσία εταίρων που αποσύρονται από την εταιρεία.

Ο ακέραιος φόρος μεταβίβασης, που υπολογίζεται σύμφωνα μετά παραπάνω, μειώνεται στο μισό (1/2) στις ακόλουθες περιπτώσεις:

1. Επί υποχρεωτικής ανταλλαγής, σύμφωνα με το νόμο, τμημάτων οικοπέδων που γειτονεύουν για να γίνουν αυτά οικοδομήσιμα.
2. Επί συγχωνεύσεως των Εταιριών, δια συστάσεως νέας ή δια συγχωνεύσεως ή εξαγοράς μίας ή περισσότερων από άλλη, συνεπεία της οποίας συντελείτε μεταβίβαση ακινήτων κ.λ.π., καθώς και επί συγχωνεύσεως συνεταιρισμών ή ανωνύμου εταιρείας με συνεταιρισμό.
3. Η ανωτέρω μείωση του φόρου κατά το 1/2 που ίσχυε σε αγορά ακινήτου με εισαγωγή συναλλάγματος από ομογενείς, ναυτικούς ή Έλληνες εργαζόμενους στο εξωτερικό, καταργήθηκε

Συνεπώς για συμβόλαια αγοράς που έχουν συνταχθεί από τις 28.12.2000 και μετά -ανεξάρτητα πότε έχει υποβληθεί η οικεία δήλωση- επιβάλλεται φόρος με ακέραιο πλέον συντελεστή. Αντίθετα για εκκρεμείς υποθέσεις αγοράς ακινήτου με εισαγωγή συναλλάγματος ισχύει ο μειωμένος συντελεστής εφόσον το συμβόλαιο της αγοράς έχει συνταχθεί μέχρι και τις 27.12.2000. Στις περιπτώσεις αυτές ο αγοραστής του ακινήτου έχει τη δυνατότητα να προσκομίσει συνάλλαγμα μέχρι της καθ' οποιονδήποτε τρόπο οριστικοποίησης της υποθέσεως.

Επί απαλλοτριώσεως οικοπέδων για δημόσια ωφέλεια. Αναγκαστική απαλλοτρίωση αποτελεί τόσο η αναγκαστική προσκύρωση οικοπέδου όσο και η ρυμοτομία ακινήτων.

Ο Επί ανταλλαγής ακινήτων ίσης αξίας, που βρίσκονται και τα δύο στην Ελλάδα. Όταν τα ανταλλασσόμενα ακίνητα είναι άνισης αξίας, τότε για την επιπλέον αξία οφείλεται φόρος μεταβίβασης με ακέραιο συντελεστή αν καταβλήθηκε αντάλλαγμα, διαφορετικά οφείλεται φόρος δωρεάς.

Επί ανταλλαγής ακινήτων που βρίσκονται το ένα στην ημεδαπή και το άλλο στην αλλοδαπή δεν έχει τις διατάξεις ,εφαρμόζονται μόνο σε μεταβιβάσεις ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα. Συνεπώς στην περίπτωση αυτή οφείλεται φόρος μεταβίβασης με ακέραιο συντελεστή μόνο επί της αξίας του ακινήτου που βρίσκεται στην Ελλάδα.

Οι ανωτέρω φορολογικοί συντελεστές μειώνονται κατά ποσοστό σαράντα τα εκατό (40%), για αγορά ακινήτων ή εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, που πραγματοποιείται από φυσικά πρόσωπα που κατοικούν μόνιμα σε νησιά με πληθυσμό σύμφωνα με την τελευταία απογραφή κάτω από τρεις χιλιάδες εκατό (3.100) κατοίκους. Η μείωση αυτή των φορολογικών συντελεστών παρέχεται για μια δεκαετία.

### **3.4 Απαλλαγές από το φόρο**

Οι κατηγορίες που απαλλάσσονται του φόρου μεταβίβασης που βαρύνει τον πωλητή και τον αγοραστή είναι:

α) Η μεταβίβαση στους **πρόσφυγες** κατά τις διατάξεις του από «περί κωδικοποίησης της περί αποκαταστάσεως αστών προσφύγων κειμένης νομοθεσίας» καθώς και η μεταβίβαση κληρών, κατά τις διατάξεις του αγροτικού κώδικα, ακινήτων που ανήκουν στο Δημόσιο. β) Η **αναγκαστική απαλλοτρίωση κτημάτων**, κατά τις διατάξεις του Αγροτικού Κώδικα. γ) Η μεταβίβαση στην οποία **αγοραστής είναι το Δημόσιο** ή Ν.Π.Δ.Δ, οι δήμοι, οι κοινότητες, οι ιεροί ναοί και οι ιερές μονές.

Έχει γίνει δεκτό ότι εξακολουθούν να ισχύουν οι ειδικές απαλλαγές που προβλέπονται από διατάξεις ειδικών νόμων. Συνεπώς για να παρασχεθεί απαλλαγή από το Φ.Μ.Α σε κάποιο νομικό πρόσωπο, εφόσον αυτό δεν είναι από εκείνα που ρητά αναφέρονται στην ανωτέρω περίπτωση γ' θα πρέπει να ερευνάται, αν υπάρχει διάταξη νόμου που να προβλέπει την απαλλαγή του. Τα πρόσωπα της περίπτωσης γ' απαλλάσσονται και από το φόρο χρησικτησίας.

- Η ανάκληση απαλλοτριώσεως.
- Η μεταβίβαση μεταλλείου,
- Η αξία του ακινήτου που μεταβιβάζεται από συνεταιρισμό μη κερδοσκοπικό στα μέλη του, κατά το ποσοστό που η αξία αυτή υπεβλήθη σε φόρο μεταβίβασης και την αγορά του ακινήτου από τον συνεταιρισμό.
- Η αναγκαστική απαλλοτρίωση του ακινήτου για δημόσια ωφέλεια υπέρ του Δημοσίου και των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου.
- Η σύμβαση ανταλλαγής ακινήτου μεταξύ Δημοσίου και Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου.

### 3.5 Υποβολή Δήλωσης

Για κάθε μεταβίβαση ακινήτου οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται, πριν από τη σύνταξη του συμβολαίου, να επιδώσουν κοινή δήλωση Φ.Μ.Α προς τον αρμόδιο Προϊστάμενο ΔΟΥ της περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο ή όταν πρόκειται για πλοίο της περιφέρειας στην οποία είναι νηολογημένο αυτό. Όταν οι υπόχρεοι είναι φυσικά πρόσωπα, η δήλωση υποβάλλεται από αυτούς ή από του πληρεξουσίου τους ή από τους νομίμους αντιπροσώπους. Όταν οι υπόχρεοι είναι νομικά

πρόσωπα, η δήλωση υποβάλλεται από τους αντιπροσωπεύοντες ή από τους πληρεξουσίους τους.

**Η δήλωση είναι απαραίδεκτη αν δεν περιέχει:**

1. την φορολογική αρχή προς την οποία απευθύνεται,
2. το όνομα, το όνομα πατρός και το επώνυμο των δηλούντων,
3. το επάγγελμα των δηλούντων,
4. την κατοικία και αν λείπει αυτή την διαμονή καθώς και την επαγγελματική εγκατάσταση ή την έδρα των δηλούντων,
5. τη νομική σχέση αυτών προς το μεταβιβαζόμενο περιουσιακό στοιχείο,
6. το είδος του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου και σύντομη περιγραφή αυτού,
7. τον τρόπο κτήσεως του απο τον μεταβιβαζοντα,
8. το ποσό του αναλογούντος φόρου μεταβίβασης,
9. την αξία του ακινήτου ή την καθαρά χωρητικότητα του πλοίου,
10. τον διορισμό αντικλήτων των δηλούντων, το ονοματεπώνυμο, επάγγελμα και τη διεύθυνση κατοικίας των πληρεξουσίων ή αντικλήτων των δηλούντων,
11. το ονοματεπώνυμο και τη διεύθυνση του συμβολαιογράφου ο οποίος συντάσσει το συμβόλαιο,
12. τον τόπο και τη χρονολογία της δήλωσης.

Η ακρίβεια του περιεχομένου της δήλωσης βεβαιώνεται υποχρεωτικά με την υπογραφή των συμβαλλομένων ή των πληρεξουσίων τους. Σε περιπτώσεις εκούσιων ή δικαστικών πλειστηριασμών ή σε αναγκαστικές, λόγω χρέους μεταβιβάσεις ακινήτου κ.λπ., η δήλωση επιδίδεται από τον υπερθεματιστή μέσα σε πέντε εργάσιμες μέρες από τη διενέργεια του πλειστηριασμού και πάντως πριν από τη σύνταξη της περίληψης της κατακυρωτικής εκθέσεως.

Επί αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ακινήτων για δημόσια ωφέλεια, η δήλωση φόρου μεταβίβασης επιδίδεται από τον υπόχρεο προς πληρωμή της αποζημίωσης ή από τον κατά νόμο ενεργούντα για λογαριασμό του, πριν την καταβολή της προσωρινά ή οριστικά καθορισθείσας αποζημίωσης και καταβάλλεται από αυτούς εξ ολοκλήρου ο αναλογών φόρος μεταβίβασης Η παρακατάθεση της προσδιορισθείσας αποζημίωσης απαγορεύεται χωρίς την προσκόμιση κυρωμένου αντιγράφου της υποβληθείς δήλωσης.

Επιτρέπεται η επίδοση της δήλωσης σε αναρμόδιο Προϊστάμενο ΔΟΥ, όταν είναι δύσκολη η επίδοση της στον αρμόδιο Προϊστάμενο, ο οποίος, αφού καταχωρήσει τη δήλωση αυτή στο βιβλίο δηλώσεων, υποχρεούται να αποστείλει αυτή στον αρμόδιο Προϊστάμενο ΔΟΥ προς έλεγχο.

Η δήλωση αυτή είναι απαράδεκτη αν δεν περιέχει διορισμό ειδικού αντικλήτου του αγοραστή, ο οποίος κατοικεί στην έδρα της ΔΟΥ προς την οποία θα διαβιβασθεί η δήλωση αυτή. Αν όμως στην περιφέρεια στην οποία βρίσκεται το ακίνητο εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα υπολογισμού αξίας των ακινήτων, μπορεί να δοθεί η δήλωση φόρου μεταβίβασης μόνο στον προϊστάμενο της αρμόδιας για τη φορολογία εισοδήματος του αγοραστή ΔΟΥ, ο οποίος χορηγεί αντίγραφο της δήλωσης για τη σύνταξη συμβολαίου και στη συνέχεια τη διαβιβάζει στον προϊστάμενο της αρμόδιας ΔΟΥ για έλεγχο των προσδιοριστικών στοιχείων του ακινήτου που δηλώθηκαν.

Επισημαίνεται ότι παρέχεται η δυνατότητα υποβολής των δηλώσεων από οποιαδήποτε τρίτα πρόσωπα (ακόμη και από τους συμβολαιογράφους) υπό την προϋπόθεση ότι προσκομίζουν ειδική προς τούτο συμβολαιογραφική ή απλή έγγραφη εξουσιοδότηση, η οποία φέρει βεβαίωση του γνησίου της υπογραφής των υπόχρεων. Η επικύρωση του γνησίου της υπογραφής γίνεται από οποιαδήποτε διοικητική αρχή καθώς επίσης και από τους ίδιους τους συμβολαιογράφους.

Σε περίπτωση όμως, που η αρμόδια, για τη φορολογία εισοδήματος του αγοραστή, ΔΟΥ δεν έχει αρμοδιότητα σε θέματα φορολογία μεταβίβασης ακινήτων (π.χ. ΔΟΥ ΦΑΕΕ Αθηνών, ΦΑΒΕ Αθηνών κ.λπ.) η οικεία δήλωση θα υποβληθεί σε οποιαδήποτε άλλη ΔΟΥ, η οποία θα πρέπει να ενεργήσει κατά τα ανωτέρω.

Η δήλωση είναι απαράδεκτη αν δε βεβαιώνεται από το τμήμα εσόδων ότι εισπράχθηκε ο αναλογών φόρο επί της δηλωθείσας αξία, της αντικειμενικής ή του τιμήματος κατά περίπτωση. Η δήλωση υποβάλλεται σε δύο αντίγραφα από τα οποία το ένα κρατείται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. και το άλλο, αφού βεβαιωθεί από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. για την ακρίβεια της αντιγραφής, παραδίδεται στο συμβαλλόμενο. Μαζί με τη δήλωση υποβάλλονται σε ένα αντίτυπο απαραίτητα και τα αντίστοιχα φύλλα υπολογισμού τη αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ανάλογα με

την κατηγορία του (διαμέρισμα, κατάσταση, αποθήκη, αγροτεμάχιο κ.λπ.) και το σύστημα προσδιορισμού της αξίας που ισχύει στην περιοχή<sup>11</sup>.

Ο Προϊστάμενος ΔΟΥ δύναται με απόφαση του να αναθέσει στον Ειρηνοδίκη ή στον Συμβολαιογράφο της περιφέρειας του την παραλαβή δήλωσης Φ.Μ.Α και την χορήγηση αντιγράφου αυτής, υποχρεούνται δε, σε δέκα μέρες το βραδύτερο, να αποστείλουν επί αποδείξει τη δήλωση στον Προϊστάμενο ΔΥΟ. Για μεταβίβαση ακινήτων κ.λ.π. που βρίσκονται στην Ελλάδα και συντελούνται στην αλλοδαπή ενώπιον ελληνικής προξενικής αρχής, η δήλωση επιδίδεται στον Πρόξενο, ο οποίος και διαβιβάζει επί αποδείξει την δήλωση στον αρμόδιο Προϊστάμενο ΔΟΥ, ο οποίος με τη σειρά του εκδίδει και το αντίγραφο της δήλωσης για τη μεταγραφή του συμβολαίου.

### **Ο Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου.**

Ορίζουμε τον τύπο και το περιεχόμενο της δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου, που υποβάλλεται είτε ως Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α. είτε ως Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, ανάλογα με τη φορολογία στην οποία υπάγεται η πράξη, με τίτλο «ΔΗΛΩΣΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ».

### **Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α.**

**1. Πράξεις για τις οποίες υποβάλλεται - Χρόνος υποβολής.:** Η δήλωση μεταβίβασης ακινήτου, υποβάλλεται ως Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α. από τον υποκείμενο στο φόρο, Η δήλωση αυτή, υποβάλλεται κατά το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης, Η ίδια δήλωση, υποβάλλεται και για πράξεις που προβλέπουν οι διατάξεις της περίπτωσης, χωρίς την καταβολή του φόρου, ο οποίος καταβάλλεται με την περιοδική δήλωση ΦΠΑ της οικείας φορολογικής περιόδου.

**2. Αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την υποβολή:** Η ειδική δήλωση Φ.Π.Α., υποβάλλεται εις τετραπλούν στη Δ.Ο.Υ. της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο. Σε περίπτωση που η Δ.Ο.Υ., της περιοχής του ακινήτου είναι διαφορετική από τη Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου στο φόρο, ένα αντίγραφο της, διαβιβάζεται στη Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου, αμέσως μετά την ολοκλήρωση της παραλαβής της.

<sup>11</sup> (Σχετ. η αριθ. 1111232/724 /Α0013/30.11.01 Π.Ο.Λ. 1274 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών.)



### 3. Διαδικασία καταχώρησης, παραλαβής και μεταγραφής - Βιβλία καταχώρησης και μεταγραφής.

- Ο υποκείμενος στο φόρο καταθέτει την Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α., συνυποβάλλοντας ταυτόχρονα για ελεγκτικούς σκοπούς τα φύλλα υπολογισμού της αξίας ακινήτου (έντυπα 1-5, Κ1-Κ9, Αντικειμενικής Αξίας Γής).
- Η ειδική δήλωση καταχωρείται σε βιβλίο με τον τίτλο «ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ». Στο βιβλίο αυτό, καταχωρούνται οι ειδικές δηλώσεις Φ.Π.Α. κατά αύξοντα αριθμό και ημερομηνία καταχώρησης, τα στοιχεία του υποκειμένου, τα στοιχεία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, η Δ.Ο.Υ της έδρας του υποκειμένου.
- Μετά την καταχώρηση της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. ακολουθεί άμεσα η ελεγκτική διαδικασία που προβλέπεται από την σχετική Απόφαση Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών η οποία εκδίδεται κατ' εξουσιοδότηση της για τον έλεγχο της Ειδικής Δήλωσης ΦΠΑ.
- Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας ελέγχου η Ειδική Δήλωση Φ.Π.Α. παραλαμβάνεται και μετά την καταχώρησή της σύμφωνα με τα οριζόμενα κατωτέρω, θεωρούνται και τα τέσσερα (4) αντίτυπα αυτής. Στον υποκείμενο επιστρέφονται δύο από τα θεωρημένα αντίτυπα, ένα για το αρχείο του και ένα για τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου.
- Στον υποκείμενο επιστρέφεται το ένα από τα θεωρημένα αντίτυπα για το αρχείο του.
- Στο αντίτυπο που επιστρέφεται στον υποκείμενο για το αρχείο του τίθεται από τον αρμόδιο υπάλληλο σφραγίδα με την ένδειξη «ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΓΙΑ ΤΟ ΑΡΧΕΙΟ. ΔΕΝ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΕΙ ΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ» .
- Η υποβληθείσα πλέον ειδική δήλωση Φ.Π.Α., καταχωρείται στο «Βιβλίο Μεταγραφής Ειδικών Δηλώσεων Φ.Π.Α», που τηρείται στο Τμήμα Εμμέσων και Ειδικών Φόρων. Στο βιβλίο αυτό, καταχωρούνται οι Ειδικές Δηλώσεις Φ.Π.Α. κατά σειρά και ημερομηνία υποβολής, τα στοιχεία του υποκειμένου, τα στοιχεία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, η Δ.Ο.Υ της έδρας του υποκειμένου. Ο αύξων αριθμός της δήλωσης στο βιβλίο μεταγραφής ειδικών δηλώσεων συμπληρώνεται στην ειδική στήλη του βιβλίου καταχώρησης.

### Δήλωση Φ.Μ.Α.

1. Η δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.) υποβάλλεται για τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές εντός και εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της αξίας αυτών.
2. Η δήλωση Φ.Μ.Α. υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα, από τα οποία το πρώτο παραμένει στην καθ' ύλην αρμόδια Δ.Ο.Υ. και το δεύτερο παραδίδεται θεωρημένο στο φορολογούμενο για τη σύνταξη του οικείου συμβολαίου. Στις περιπτώσεις που στη δήλωση περιλαμβάνονται ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό ή το μικτό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους, τα οικεία φύλλα υπολογισμού της αξίας αυτών υποβάλλονται σε ένα αντίτυπο.
3. Από την έναρξη ισχύος της παρούσας παύουν να ισχύουν τα έντυπα δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων που καθορίστηκαν με την υπ' αριθμόν 1111232/724/Α0013/ΠΟΛ.1274/30-11-2001 Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών (Φ.Ε.Κ. 1642 Β' /10-12-2001). Κατ' εξαίρεση, είναι δυνατή η χρήση των ανωτέρω εντύπων παράλληλα με το έντυπο της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου της παρούσας απόφασης από 1-1-2006 έως και 30-6-2006.
4. Για τα λοιπά θέματα ως προς την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου εφαρμόζονται οι σχετικές διατάξεις του α.ν. 1521/1950 (Φ.Ε.Κ. 245 Α' ), όπως ισχύουν.

### Έντυπο υποβολής

Η δήλωση μεταβίβασης ακινήτου μπορεί να υποβληθεί, από τον υπόχρεο σε έντυπα που έχουν δημιουργηθεί και εκτυπωθεί με μηχανογραφικά μέσα ή έχουν αναπαραχθεί με οποιοδήποτε πρόσφορο μέσο, με την προϋπόθεση ότι πληρούν τις προδιαγραφές του εντύπου που ορίζεται με την παρούσα απόφαση. Τα συνυποβαλλόμενα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτων μπορούν να υποβληθούν, από τον υπόχρεο, σε έντυπα που έχουν εκτυπωθεί ή αναπαραχθεί σε απλό χαρτί διαστάσεων Α3 ή Α4, με την προϋπόθεση ότι περιλαμβάνονται όλα τα στοιχεία που περιέχονται σε αυτά.

Το ίδιο έντυπο υποβάλλεται είτε ως «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» είτε ως «Δήλωση Φ.Μ.Α.» ανάλογα με τη φορολογία που υπάγεται η παράδοση του ακινήτου. Για κάθε μεταβίβαση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας υποβάλλεται ξεχωριστή δήλωση.

Στο σημείο αυτό κρίθηκε απαραίτητο να γίνει μια εκτενής αναφορά στην ειδική δήλωση Φ.Π.Α.

## **«ΕΙΔΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ ΦΠΑ»**

### **Στην 1<sup>η</sup> σελίδα του εντύπου:**

- Θα πρέπει να αναγράφεται στο αντίστοιχο πεδίο η αρμόδια Δ.Ο.Υ. της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο.
- Να διαγραμμίζεται με Χ το αντίστοιχο τετράγωνο αν η δήλωση υποβάλλεται ως αρχική ή τροποποιητική.

Σημειώνεται ότι τροποποιητική «Ειδική Δήλωση» μπορεί να υποβληθεί πριν την ολοκλήρωση της ελεγκτικής διαδικασίας που προβλέπεται από την ΑΥΟ. λόγω διόρθωσης στοιχείων των συμβαλλόμενων, περιγραφής του ακινήτου κλπ.

Αναγράφεται στα αντίστοιχα πεδία από τον υπάλληλο της Δ.Ο.Υ.:

- Ο αύξων αριθμός και η ημερομηνία καταχώρησης της δήλωσης από το «ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΤΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ» κατά την κατάθεσή της.
- Ο αύξων αριθμός καταχώρησης της Ειδικής Δήλωσης , από το «ΒΙΒΛΙΟ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ", μετά το πέρας της ελεγκτικής διαδικασίας που προβλέπεται από την ΑΥΟ ΠΟΛ 1054/2006.
- η ημερομηνία υποβολής της Ειδικής Δήλωσης ΦΠΑ από το «ΒΙΒΛΙΟ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΩΝ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ".

Οι ενδείξεις του ίδιου πλαισίου, ημερομηνία φορολογίας, Αριθμός Σχετ. δήλωσης / έτος και Δ.Ο.Υ. συμπληρώνονται στην περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου που υπάγεται σε ΦΜΑ.

- Θα πρέπει να διαγραμμίζεται με Χ το αντίστοιχο τετραγωνίδιο εφόσον πρόκειται για «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ».
- Να αναγραφεί το είδος της συναλλαγής, π.χ. μεταβίβαση ακινήτου, αυτό - παράδοση κ.λ.π. Σημειώνεται ότι «οι κωδικοί της συναλλαγής» του πίνακα της πρώτης σελίδας θα χρησιμοποιηθούν σε μεταγενέστερο στάδιο μηχανογραφικής παραλαβής της δήλωσης και προς το παρόν παρέλκει η αναγραφή των εν λόγω κωδικών.
- Να αναγράφονται τα στοιχεία του συμβολαιογράφου, ονοματεπώνυμο, αριθμός Φορολογικού Μητρώου, διεύθυνση, τηλέφωνο.

- Να αναγράφονται στα αντίστοιχα πεδία:
  - το αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο,
  - ο αριθμός και η ημερομηνία αδειάς της οικοδομής,
  - η αρμόδια πολεοδομική αρχή (από την οποία εξεδόθη η άδεια οικοδομής),
  - ο υποκείμενος στο φόρο πωλητής (και σε καμία περίπτωση δεν αναγράφεται ο αγοραστής),
  - ο Α.Φ.Μ του υποκειμένου,
  - η Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου,
  - ο αύξων αριθμός του υποκαταστήματος όπως αυτός εμφανίζεται στη βεβαίωση που χορηγείται από τη Δ.Ο.Υ. όταν υποβάλλεται δήλωση έναρξης υποκαταστήματος.

**Στην 2η και 3η σελίδα του εντύπου (ενιαία μεσαία σελίδα):**

- Συμπληρώνονται τα στοιχεία του αγοραστή ή των αγοραστών καθώς και του πωλητή (υποκειμένου) καθώς επίσης και το ποσοστό του εμπράγματος δικαιώματος που κατά περίπτωση μεταβιβάζεται, σύμφωνα με τις ενδείξεις του πίνακα.
- Στην περίπτωση που η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» υποβάλλεται για παράδοση εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας ή της ψιλής κυριότητας, συμπληρώνονται οι σχετικές ενδείξεις για τον επικαρπωτή.

Συμπλήρωση του πίνακα με τις αξίες για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού:

- Η αντικειμενική αξία του κτίσματος αναγράφεται στην στήλη «**αντικειμενική (α)**». Η αναγραφή της αξίας σε αυτή τη στήλη γίνεται από τον υποκείμενο.
- Η αξία προεκτίμησης του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. για το οικόπεδο (σύμφωνα με τη Α.Υ.Ο. ΠΟΛ 1054/2006) αναγράφεται στη στήλη «**προσωρινή (γ)**».
- Το άθροισμα αυτών των δύο ποσών στη στήλη «**συνολική αξία (α)+(γ)**».

Η αναγραφή της αξίας στις στήλες **(γ) και (α) & (γ)** γίνεται από τον αρμόδιο υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. Το «ΚΑΤΑΒΛΗΘΕΝ ΤΙΜΗΜΑ» και το «ΠΡΟΫΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ή ΑΠΟΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΚΟΣΤΟΣ» αναλόγως με το στάδιο κατασκευής, συμπληρώνονται στα πεδία του πίνακα **με τις αξίες που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού.**

**Συμπλήρωση του πίνακα με τις αξίες των ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού. Αναγράφονται στα αντίστοιχα πεδία:**

- Η αντικειμενική αξία ολοκλήρου του μεταβιβαζόμενου εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου (πλήρους κυριότητας, ψιλής κυριότητας κ.λ.π.) όπως αυτή έχει προσδιορισθεί στα έντυπα υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας.
- Η αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ποσοστού του ακινήτου στην περίπτωση που δεν μεταβιβάζεται ολόκληρο το ακίνητο αλλά ποσοστού αυτού εξ' αδιαιρέτου, π.χ. του 50% του ακινήτου.
- Το τίμημα που έλαβε ή πρόκειται να λάβει ο υποκείμενος από τον αγοραστή για την μεταβίβαση του ακινήτου.
- Ο χρόνος κτήσης του ακινήτου δεν αναγράφεται όταν η δήλωση υποβάλλεται ως «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ».
- Το προϋπολογιστικό κόστος που αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο όπως αυτό προκύπτει από το υποβληθέν έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους, εφόσον δεν έχει υποβληθεί έντυπο απεικόνισης απολογιστικού κόστους.
- Το απολογιστικό κόστος που αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο όπως προκύπτει από το έντυπο απεικόνισης του απολογιστικού κόστους. Η ένδειξη αυτή συμπληρώνεται μόνο στην περίπτωση που έχει υποβληθεί το έντυπο του απολογιστικού κόστους διότι έχει τελειώσει η οικοδομή ή έχει παρέλθει η πενταετία από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής αδειάς.

Στην περίπτωση μεταβίβασης ψιλής κυριότητας, επικαρπίας ή σύστασης προσωπικής δουλειάς το προϋπολογιστικό ή απολογιστικό κόστος περιορίζεται ανάλογα με το μεταβιβαζόμενο εμπράγματο δικαίωμα.

**Παράδειγμα:** Το απολογιστικό κόστος του διαμερίσματος είναι 200.000€, και η μεταβίβαση ποσοστού 50% του διαμερίσματος,

- στο πεδίο του απολογιστικού κόστους αναγράφεται το ποσό των 100.000€ (Σημειώνεται ότι τα αναγραφόμενα ποσά θα αφορούν κάθε φορά το συνολικά μεταβιβαζόμενο εμπράγματο δικαίωμα είτε υπάρχει ένας είτε περισσότεροι αγοραστές.)

**Παραδείγματα:**

Η μεταβίβαση στον αγοραστή Α ποσοστού πλήρους κυριότητας 50% και στον αγοραστή Β ποσοστού πλήρους κυριότητας 30%. Στην περίπτωση αυτή τα ποσά που θα αναγραφούν θα αφορούν το 80% της αξίας του ακινήτου.

- μεταβίβαση ποσοστού 50% ψιλής κυριότητας στο Α αγοραστή και ποσοστό 50% επικαρπίας στο Β αγοραστή. Στην περίπτωση αυτή τα ποσά που θα αναγραφούν θα αφορούν το 50% της πλήρους κυριότητας του ακινήτου.

Σημειώνεται ότι θα πρέπει να δίνεται ιδιαίτερη προσοχή στη συμπλήρωση των κωδικών για το προϋπολογιστικό και απολογιστικό κόστος, αφού σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα ΦΠΑ, κατά την ελεγκτική διαδικασία του προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας της μεταβίβασης του ακινήτου, ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. λαμβάνει υπόψη και συγκρίνει την αντικειμενική αξία, τη δηλωθείσα αξία και το προϋπολογιστικό ή απολογιστικό κόστος κατασκευής.

Οι ενδείξεις των πινάκων που αφορούν απαλλαγές (π.χ. πρώτης κατοικίας), δεν συμπληρώνονται εφόσον το έντυπο υποβάλλεται ως «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ».

- Στον πίνακα «ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ – ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ – ΣΚΑΡΙΦΗΜΑ» δεν απαιτείται η εμφάνιση σκαριφήματος του ακινήτου, αλλά πρέπει να περιγράφονται με συνοπτικό τρόπο τα στοιχεία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου π.χ. διαμέρισμα Α1, πολυκατοικίας οδού....., με στοιχεία οριοθέτησης, η περιοχή και η τοποθεσία που βρίσκεται το ακίνητο, όπως αυτό εμφανίζεται και στο υποβληθέν έντυπο απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους.

**Στην 4<sup>η</sup> σελίδα του εντύπου:**

**«1. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΠΑ»:**

Πρόκειται για τον πίνακα υπολογισμού του ΦΠΑ, ο οποίος θα καταβληθεί με τη δήλωση αυτή.

**Επιμερισμός φόρου εισροών**

- Στο πρώτο πεδίο του πίνακα αυτού αναγράφεται ο φόρος εισροών ολόκληρης της οικοδομής, όπως προκύπτει από το «βιβλίο κοστολογίου οικοδομών» κατά το χρόνο της μεταβίβασης.
- Στο δεύτερο πεδίο της ίδιας γραμμής αναγράφεται, εκπεφρασμένο σε ποσοστό επί τοις 100 (και μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία), το ποσοστό συμμετοχής του μεταβιβαζόμενου ακινήτου στο συνολικό φόρο εισροών. Το ποσοστό αυτό προκύπτει από τη σύσταση των διηρημένων ιδιοκτησιών και όπως εμφανίζεται στο έντυπο της απεικόνισης του προϋπολογιστικού κόστους. Το ποσοστό αυτό περιορίζεται ανάλογα με το μεταβιβαζόμενο εμπράγματο δικαίωμα.
- Στο τρίτο πεδίο της ίδιας γραμμής αναγράφεται ο φόρος εισροών για έκπτωση που προκύπτει ως γινόμενο του πολλαπλασιασμού του φόρου εισροών της οικοδομής επί το ποσοστό % του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

**Στη στήλη ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ αναγράφονται:**

- Η δηλούμενη αξία του ακινήτου.
- Ο συντελεστής ΦΠΑ (19% ή 13% για την περιοχή των νησιών του Αιγαίου).
- Ο φόρος που αναλογεί από τον πολλαπλασιασμό της αξίας με τον αναλογούντα συντελεστή ΦΠΑ.
- Ο φόρος εισροών προς έκπτωση όπως έχει αναγραφεί στο τρίτο πεδίο της πρώτης σειράς.
- Ο ΦΠΑ που προκύπτει για καταβολή ως αποτέλεσμα των ποσών του πίνακα αυτού.

**Παράδειγμα:**

Ο Εργολάβος κατασκευαστής υποβάλλει την «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ για μεταβίβαση νεόδμητου διαμερίσματος, ως ακολούθως:

- Η δηλούμενη αξία πώλησης είναι 300.000 ΕΥΡΩ. Ο αναλογών ΦΠΑ είναι  $(300.000 \times 19\%) = 57.000 \text{ ΕΥΡΩ}$ .
- Ο φόρος εισροών συνολικά της οικοδομής είναι 60.000 ΕΥΡΩ μέχρι το χρόνο της μεταβίβασης, το ποσοστό δε συμμετοχής του μεταβιβαζόμενου διαμερίσματος στην οικοδομή με βάση τα χιλιοστά είναι 20%.
- Ο φόρος εισροών προς έκπτωση είναι  $(60.000 \times 20\%) = \underline{12.000 \text{ ΕΥΡΩ}}$ .
- Ο ΦΠΑ για καταβολή είναι  $(57.000 - 12.000) = \underline{45.000 \text{ ΕΥΡΩ}}$ .

Οι τυχόν διαφορές που θα προκύπτουν θα τακτοποιούνται αναλόγως στην περιοδική δήλωση της οικείας φορολογικής περιόδου π.χ. από λανθασμένη μεταφορά φόρου εισροών στην «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ», δηλαδή δεν θα υποβάλλεται τροποποιητική «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» εφόσον έχει ήδη παραληφθεί η Ειδική Δήλωση και έχει προηγηθεί η ελεγκτική διαδικασία

#### Στη στήλη ΒΑΣΕΙ ΕΛΕΓΧΟΥ:

Στην στήλη αυτή γίνεται η εκκαθάριση του φόρου από τον αρμόδιο υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. μετά την διοικητική επίλυση της διαφοράς σύμφωνα με την διαδικασία της ΑΥΟ ΠΟΛ. 1054/2006.

#### ΠΙΝΑΚΕΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΜΑ (2Α - 2Β):

Όσον αφορά τη συμπλήρωση των πινάκων «2Α. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΜΑ (αντικειμενικό σύστημα)» και «2Β. ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΜΑ (μικτό σύστημα)» της ανωτέρω δήλωσης αλλά και οποιοδήποτε άλλου πεδίου του εντύπου που αφορά την δήλωση ΦΜΑ, εφαρμόζονται τα μέχρι σήμερα ισχύοντα στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων.

### **ΟΔΗΓΙΕΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΩΣ «ΕΙΔΙΚΗ ΔΗΛΩΣΗ ΦΠΑ»**

Η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» υποβάλλεται, στην περίπτωση παράδοσης νεόδμητων ακινήτων από τον υποκείμενο στο φόρο εργολάβο κατασκευαστή (φυσικό ή νομικό πρόσωπο), στην αρμόδια Δ.Ο.Υ της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο ανεξάρτητα εάν η έδρα της επιχείρησης υπάγεται σε διαφορετική Δ.Ο.Υ. π.χ. η έδρα



της επιχείρησης υπάγεται στη Δ.Ο.Υ. Αμαρουσίου και η περιοχή που βρίσκεται το ακίνητο είναι στην αρμοδιότητα της Δ.Ο.Υ. Κορωπίου. Η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» θα υποβληθεί στη Δ.Ο.Υ της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο δηλαδή στη Δ.Ο.Υ. Κορωπίου.

Ειδικότερα:

**A.** Η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» κατατίθεται, **σε τέσσερα αντίτυπα** (με συνημμένα τα φύλλα υπολογισμού της αξίας του ακινήτου) στο Τμήμα Εμμέσων Φόρων της Δ.Ο.Υ. πριν από την υπογραφή του συμβολαίου και καταχωρείται αρχικά στο «ΒΙΒΛΙΟ ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ» **χωρίς να επιστραφεί κανένα αντίγραφο στον υποκείμενο.** Επισημαίνεται ότι μετά την καταχώρηση της δήλωσης στο βιβλίο αυτό ακολουθεί η ελεγκτική διαδικασία που προβλέπεται από την ΑΥΟ ΠΟΛ. 1054/2006. Μετά την ολοκλήρωση της διαδικασίας ελέγχου, η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» «παραλαμβάνεται» και θεωρείται από τον υπάλληλο του Τμήματος Εμμέσων Φόρων και καταχωρείται πλέον στο «ΒΙΒΛΙΟ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΠΑ ΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ».

Στον υποκείμενο εργολάβο κατασκευαστή επιστρέφονται τα δύο από τα θεωρημένα αντίτυπα της «Ειδικής Δήλωσης ΦΠΑ», το ένα για το αρχείο του και το άλλο για τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου για τη μεταβίβαση του ακινήτου. Στο αντίτυπο που επιστρέφεται στον υποκείμενο για το αρχείο του τίθεται από τον αρμόδιο υπάλληλο σφραγίδα με την ένδειξη «ΑΝΤΙΓΡΑΦΟ ΓΙΑ ΤΟ ΑΡΧΕΙΟ. ΔΕΝ ΜΠΟΡΕΙ ΝΑ ΧΡΗΣΙΜΟΠΟΙΗΘΕΙ ΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ».

Το αντίτυπο αυτό με συνημμένο το διπλότυπο εισπραξης είναι απαραίτητο στοιχείο για τον υποκείμενο προκειμένου να μεταφέρει στα προστιθέμενα ποσά του φόρου των εισροών της περιοδικής του δήλωσης της οικείας φορολογικής περιόδου, τον **βάσει Ειδικής Δηλώσεως** καταβληθέντα ΦΠΑ. Η αξία των εκροών «ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ» αναγράφεται στην περιοδική δήλωση της φορολογικής περιόδου σύνταξης του συμβολαίου.

Η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» υποβάλλεται και στην περίπτωση παράδοσης (μεταβίβασης) εμπράγματος δικαιώματος επί νεόδμητου ακινήτου όπως προβλέπεται

από τις διατάξεις της περίπτωσης α' της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του Κώδικα ΦΠΑ δηλαδή της μεταβίβασης της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας και της σύστασης προσωπικής δουλειάς.

**Β.** Επίσης, η «Ειδική Δήλωση ΦΠΑ» υποβάλλεται και στην περίπτωση της αυτοπαράδοσης νεόδμητου ακινήτου (όπως προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 7 του Κώδικα ΦΠΑ) **σε τρία αντίτυπα** χωρίς να καταβάλλεται ο αναλογών ΦΠΑ, ο οποίος θα καταβληθεί με την περιοδική δήλωση της οικείας φορολογικής περιόδου. Στην περίπτωση της αυτοπαράδοσης στον «ΠΙΝΑΚΑ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΤΟΥ ΦΠΑ» απαιτείται η συμπλήρωση μόνο των πεδίων της αξίας του ακινήτου, του συντελεστή ΦΠΑ και του αναλογούντος φόρου της στήλης «ΒΑΣΕΙ ΔΗΛΩΣΗΣ». Τα ποσά αυτά μεταφέρονται στην περιοδική δήλωση ΦΠΑ της οικείας φορολογικής περιόδου και ο φόρος εκροών της αυτοπαράδοσης συμψηφίζεται με το φόρο εισροών ή τυχόν πιστωτικό υπόλοιπο της περιοδικής δήλωσης. Θεωρημένο αντίτυπο της Ειδικής Δήλωσης ΦΠΑ χορηγείται από τον υπάλληλο του Τμήματος Εμμέσων Φόρων της Δ.Ο.Υ. στον υποκείμενο σαν αποδεικτικό στοιχείο ότι έχει δηλωθεί η αυτοπαράδοση και κατά συνέπεια θα εξαντληθεί η υποχρέωση του από πλευράς ΦΠΑ μέσω της περιοδικής δήλωσης, δεδομένου ότι μετά την αυτοπαράδοση η τυχόν μεταβίβαση του ακινήτου αυτού υπάγεται σε ΦΜΑ. Επίσης, στην περίπτωση αυτή χορηγείται ένα θεωρημένο αντίτυπο από τον υπάλληλο του Τμήματος Εμμέσων Φόρων της Δ.Ο.Υ. προκειμένου να το χρησιμοποιήσει σε τυχόν μεταβίβαση του εν λόγω ακινήτου ως δικαιολογητικό για τη μη επιβολή ΦΠΑ.

Σημειώνεται ότι, και στις δύο παραπάνω περιπτώσεις Α και Β, ένα αντίγραφο της υποβληθείσας Ειδικής Δήλωσης ΦΠΑ διαβιβάζεται στην Δ.Ο.Υ. της έδρας του υποκειμένου, εάν αυτή είναι διαφορετική από την Δ.Ο.Υ. του ακινήτου.

#### **ΟΔΗΓΙΕΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΕΝΤΥΠΟΥ ΩΣ «ΔΗΛΩΣΗ ΦΜΑ»**

Σε περίπτωση που η ανωτέρω δήλωση υποβάλλεται ως Δήλωση ΦΜΑ, αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι εκείνη της τοποθεσίας του ακινήτου. Κατ' εξαίρεση, η δήλωση μπορεί να υποβληθεί και στη Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του αγοραστή, όταν το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα

προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων και είναι προδήλως δυσχερής η υποβολή της αρμοδίως.

**Στην περίπτωση χορήγησης απαλλαγής της παράδοσης του ακινήτου από το ΦΠΑ ως πρώτης κατοικίας και κατ' επέκταση υποβολής δήλωσης ΦΜΑ, αντί της Ειδικής Δήλωσης ΦΠΑ, δεν παρέχεται σε αυτή την περίπτωση, η δυνατότητα υποβολής της δήλωσης ΦΜΑ στη Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του αγοραστή.** Γενικότερα, όσον αφορά τη διαδικασία υποβολής της δήλωσης ΦΜΑ εφαρμόζονται τα μέχρι σήμερα ισχύοντα στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων.

### **3.5.1 Έλεγχος δήλωσης**

Τον έλεγχο της δηλώσεως του Φ.Μ.Α διενεργεί ο Προϊστάμενος ΔΟΥ, αναθέτοντας την εκτίμηση της αξίας του μεταβιβασθέντος ακινήτου σε κατάλληλους φοροτεχνικούς υπαλλήλους ή άλλους δημοσίου υπαλλήλους ή σε υπαλλήλους Εθνικής Κτηματικής Τράπεζας ή σε μηχανικούς, οι οποίοι υποχρεούνται να υποβάλουν το πόρισμα τους σε 10 ημέρες το αργότερα. Επίσης από τον Προϊστάμενο της ΔΟΥ μπορεί να διαταχθεί πραγματογνωμοσύνη.

Ο Προϊστάμενος ΔΟΥ μπορεί να προσδιορίσει αξία μεγαλύτερη ή μικρότερη της καθορισθείσας από τον εκτιμητή και αναγράφονται στο τέλος της εκθέσεως τα στοιχεία στα οποία στηρίζεται. Με βάση το πόρισμα καταρτίζεται φύλλο ελέγχου, το οποίο κοινοποιείται στον υπόχρεο ή στον πληρεξούσιο του και σε περίπτωση θανάτου του υπόχρεου στους κληρονόμους του. Ο Προϊστάμενος της ΔΟΥ δεν δύναται με νεότερο φύλλο ελέγχου να αυξήσει την καθορισθείσα με το πρώτο φύλλο ελέγχου αξία του ακινήτου.

Εξαιρετικά δύναται να κοινοποιήσει νέο φύλλο ελέγχου με μεγαλύτερη αξία, όταν ο εκτιμητής, επί τη βάσει της εκθέσεως του οποίου καταρτίσθηκε το πρώτο φύλλο, τιμωρήθηκε πειθαρχικά για βαρεία αμέλεια ή δόλο κατά την εκτίμηση αυτή.

Επίσης με το άρθρο<sup>12</sup> καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία ελέγχου της δήλωσης μεταβίβασης ακινήτου που υποβάλλεται ως ειδική δήλωση Φ.Π.Α.

Δηλαδή, με το εν λόγω άρθρο καθορίζεται ο τρόπος και η διαδικασία ελέγχου της ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. που αφορά μεταβίβαση αποπερατωμένων ή ημιτελών κτιρίων ή τμημάτων τους και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά ως ενιαία ιδιοκτησία ή ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο, εφόσον αυτή πραγματοποιείται από επαχθή αιτία (με αντάλλαγμα) πριν από την πρώτη εγκατάσταση στα εν λόγω ακίνητα, καθώς επίσης και μεταβίβαση της ψιλής κυριότητας ή σύσταση ή παραίτηση από το δικαίωμα προσωπικής δουλειάς ή μεταβίβασης του δικαιώματος άσκησης της επικαρπίας των ίδιων ως άνω ακινήτων και με τις ίδιες προϋποθέσεις (ύπαρξη ανταλλάγματος και διενέργεια της σχετικής πράξης πριν από την πρώτη εγκατάσταση στο ακίνητο).

Ο έλεγχος της ανωτέρω ειδικής δήλωσης Φ.Π.Α. κατά τα οριζόμενα στο υπόψη άρθρο διενεργείται από τη Δ.Ο.Υ. στην οποία αυτή κατατίθεται από τον υποκείμενο στο φόρο 6, δηλαδή από τη Δ.Ο.Υ. της περιοχής που βρίσκεται το ακίνητο, ανεξαρτήτως της έδρας και της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. του ίδιου του υποκείμενου στο φόρο. Ειδικότερα, με το άρθρο αυτό ορίζονται τα εξής :

**Ορίζεται** ότι ο προϊστάμενος της ως άνω αρμόδιας Δ.Ο.Υ. ελέγχει άμεσα, με την καταχώρησή της στο οικείο Βιβλίο Καταχώρησης Ειδικών Δηλώσεων Φ.Π.Α., την κατατιθέμενη ειδική δήλωση Φ.Π.Α. μεταβίβασης των προαναφερόμενων ακινήτων ως προς το τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου που δηλώνεται από τον υποκείμενο στο φόρο.

Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, εφόσον η άμεση διενέργεια του ως άνω ελέγχου είναι δυσχερής, μπορεί ο έλεγχος αυτός να διενεργείται και να ολοκληρώνεται το αργότερο εντός πέντε (5) εργάσιμων για τις Δ.Ο.Υ. ημερών από την ημέρα καταχώρησης της δήλωσης.

---

<sup>12</sup> εφαρμογή της απόφασης 1031382/1116/ΔΕ- Α'/ΠΟΛ.1054/27.3.2006 «Έλεγχος ειδικής δήλωσης ΦΠΑ μεταβίβασης ακινήτων».

Κατά τον έλεγχο της παραπάνω δήλωσης εξετάζεται αν το δηλούμενο από τον υποκείμενο στο φόρο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι μικρότερο είτε από την αξία αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων είτε από το δηλούμενο προϋπολογιστικό κόστος του ίδιου ακινήτου αν πρόκειται για ακίνητο οικοδομής που δεν έχει αποπερατωθεί ή το δηλούμενο απολογιστικό κόστος του εν λόγω ακινήτου αν πρόκειται για ακίνητο οικοδομής που έχει αποπερατωθεί.

Για την εφαρμογή των ανωτέρω έχουμε :

**α) Αξία που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων είναι:**

- Για τις εντός σχεδίου περιοχές που ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας ακινήτων, η αξία που προσδιορίζεται με βάση τις τιμές ζώνης, οι οποίες αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων<sup>13</sup>
- Για τις περιοχές που ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού της αξίας, δηλαδή που υπολογίζεται χωριστά η αξία για τα κτίσματα και χωριστά η αξία για το οικόπεδο, για μεν τα κτίσματα η αξία τους προσδιορίζεται με το αντικειμενικό σύστημα, για δε το οικόπεδο με συγκριτικά στοιχεία. Ως συγκριτικά στοιχεία, για τον προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου για τις περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας ακινήτων, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται τα οριστικά συγκριτικά στοιχεία μεταβιβάσεων παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων στην ίδια ή όμορη περιοχή, που προκύπτουν από άλλα συμβόλαια ή από προγενέστερη εκτίμηση που έγινε για την επιβολή του φόρου κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, μεταβίβασης από επαχθή αιτία και τα οποία καταχωρούνται στα ειδικά βιβλία τιμών, τα οποία βρίσκονται στη διάθεση των υποκείμενων στο φόρο, καθώς και τα στοιχεία που προκύπτουν από άλλες εκτιμήσεις ή πραγματογνωμοσύνες ή από εκθέσεις άλλης υπηρεσίας.

Σε περίπτωση που δεν υφίστανται τέτοια στοιχεία ή αυτά που ήδη υπάρχουν δεν είναι ικανά ή είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα, προσδιορίζεται η αξία του οικοπέδου με τη χρησιμοποίηση κάθε άλλου πρόσφορου στοιχείου ή μέσου. Για τον

---

<sup>13</sup> κατά το άρθρο 41 του ν. 1249/1982.

προσδιορισμό της αξίας του οικοπέδου σε όλες τις ανωτέρω περιπτώσεις, συντάσσεται ειδικό συνοπτικό σημείωμα, στο οποίο αναφέρονται τα συγκριτικά και λοιπά στοιχεία που λήφθηκαν υπόψη και το οποίο υπογράφεται και από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. και αποτελεί στοιχείο του οικείου φακέλου.

- Για τα κτίσματα που βρίσκονται σε περιοχές εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης, ο προσδιορισμός της αξίας του γηπέδου και της αξίας των κτισμάτων γίνεται χωριστά με βάση το αντικειμενικό σύστημα, με τη συμπλήρωση: α) ως προς το γήπεδο του ειδικού εντύπου προσδιορισμού αντικειμενικής αξίας της γης (ΑΑ-ΓΗΣ) και β) ως προς το κτίσμα του ειδικού εντύπου προσδιορισμού της αντικειμενικής αξίας του κτίσματος.

**β) Δηλούμενο προϋπολογιστικό κόστος είναι** το κόστος που δηλώνεται και αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο ύστερα από την κατανομή του δηλούμενου προϋπολογιστικού κόστους της οικοδομής, με βάση τα ποσοτικά και οικονομικά δεδομένα που αφορούν την οικεία άδεια ανέγερσης, στις επιμέρους ιδιοκτησίες, σύμφωνα με την αντιστοιχία των ιδιοκτησιών στα χιλιοστά του οικοπέδου<sup>14</sup>, με την έννοια της οικοδομής, ότι δηλαδή ως οικοδομή νοείται το σύνολο των οικοδομημάτων της ίδιας οικοδομικής άδειας.

**γ) Δηλούμενο απολογιστικό κόστος είναι** το κόστος που δηλώνεται και αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο ύστερα από την κατανομή του δηλούμενου απολογιστικού κόστους της οικοδομής στις επιμέρους ιδιοκτησίες, σύμφωνα με την αντιστοιχία των ιδιοκτησιών στα χιλιοστά του οικοπέδου, με την έννοια της οικοδομής όπως και ανωτέρω αναφέρεται.

Με βάση τα παραπάνω, στις περιπτώσεις στις οποίες η αξία που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων προκύπτει άμεσα από την οικεία καταχωρηθείσα ειδική δήλωση Φ.Π.Α.<sup>15</sup>, συνυποβάλλονται για ελεγκτικούς σκοπούς τα φύλλα υπολογισμού της αξίας ακινήτου (έντυπα 1-5, Κ1-Κ9, ΑΑ-ΓΗΣ), η

---

<sup>14</sup> όπως αυτή ορίζεται στη παράγραφο 1 της απόφασης 1024754/187/0015/ΠΟΛ.1039/9.3.2006

<sup>15</sup> όπως ορίζεται από την απόφαση ΠΟΛ.1053/27.3.2006,

διαδικασία ελέγχου πρέπει να ολοκληρώνεται **άμεσα** με την καταχώρηση της δήλωσης, δεδομένου ότι ο έλεγχος στις περιπτώσεις αυτές αρκείται στην επιβεβαίωση του ορθού υπολογισμού βάσει των ανωτέρω εντύπων της αναγραφόμενης στη δήλωση αξίας που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων καθώς και στην επιβεβαίωση της ορθότητας του δηλούμενου με τη δήλωση απολογιστικού ή προϋπολογιστικού κόστους, κατά περίπτωση, με βάση τα προβλεπόμενα ειδικά έντυπα απεικόνισης του απολογιστικού ή προϋπολογιστικού κόστους, και στην περαιτέρω σύγκριση των ως άνω αξιών με το δηλούμενο τίμημα.

Αντίθετα, στις περιπτώσεις που ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού της αξίας ακινήτων, στις οποίες η αξία του οικοπέδου προσδιορίζεται με βάση συγκριτικά στοιχεία, ο έλεγχος είναι ενδεχόμενο να μην είναι δυνατόν να ολοκληρώνεται άμεσα, πρέπει όμως σε κάθε περίπτωση να ολοκληρώνεται το αργότερο εντός της ανωτέρω οριζόμενης προθεσμίας των πέντε (5) εργάσιμων για τις Δ.Ο.Υ. ημερών από την καταχώρηση της δήλωσης.

**Σημειώνεται ότι ο έλεγχος θεωρείται ότι ολοκληρώνεται ύστερα και από την καταβολή των κατά περίπτωση ποσών φόρου**

Ευνόητο είναι ότι σε περίπτωση μη δυνατότητας άμεσης ολοκλήρωσης του ελέγχου με την καταχώρηση της δήλωσης, θα ενημερώνεται άμεσα κατά το στάδιο αυτό ο υποκείμενος στο φόρο σχετικά με την ολοκλήρωση του ελέγχου το αργότερο εντός της πιο πάνω προθεσμίας, για την παρακολούθηση εκ μέρους του της υπόθεσής του.

Επισημαίνεται ιδιαίτερα ότι για την αποφυγή τλαιπωρίας και καθυστερήσεων τόσο για τους φορολογούμενους όσο και για τις υπηρεσίες, θα πρέπει να καταβάλλεται κάθε προσπάθεια ώστε ο έλεγχος των δηλώσεων να ολοκληρώνεται άμεσα με την καταχώρηση τους και μόνο στις εξαιρετικές περιπτώσεις που αυτό είναι ανέφικτο να ολοκληρώνεται αργότερα εντός της ανωτέρω προθεσμίας.

Εφόσον από τον έλεγχο που διενεργείται διαπιστώνεται ότι το δηλούμενο από τον υποκείμενο στο φόρο τίμημα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι ίσο ή μεγαλύτερο τόσο της αξίας αυτού που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία

μεταβίβασης ακινήτων όσο και του δηλούμενου απολογιστικού ή προϋπολογιστικού κόστους, κατά περίπτωση, του ίδιου ακινήτου, τότε καταβάλλεται από τον υποκείμενο στο φόρο εφάπαξ, με την έκδοση σχετικού διπλότυπου είσπραξης, ο αναλογών στο δηλούμενο τίμημα φόρος εκροών, αφού συμψηφιστεί ο βάσει δήλωσης οικείος φόρος εισροών, όπως ισχύει, δηλαδή ο φόρος εισροών κατά το ποσοστό που βαρύνει το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, όπως αυτός έχει διαμορφωθεί μέχρι το χρόνο υποβολής της δήλωσης.

Αμέσως μετά την ανωτέρω καταβολή, η ήδη κατατεθείσα και καταχωρηθείσα δήλωση παραλαμβάνεται και ως παραληφθείσα πλέον και υποβληθείσα καταχωρείται κατά σειρά και ημερομηνία υποβολής στο οικείο Βιβλίο Μεταγραφής Ειδικών Δηλώσεων Φ.Π.Α. Περαιτέρω επιστρέφονται στον υποκείμενο στο φόρο δύο από τα τέσσερα θεωρημένα αντίτυπα αυτής, εκ των οποίων το ένα χρησιμοποιείται για τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου .

### **3.6 Καταβολή του φόρου – προσθετοί φόροι**

Ο Φ.Μ.Α. καταβάλλεται εξ' ολοκλήρου με την υποβολή της δήλωσης. Στις περιοχές όπου η εκτίμηση του μεταβιβαζόμενου ακινήτου γίνεται με βάση τα συγκριτικά στοιχεία, κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. και εντός δύο εργασίμων ημερών, ο Προϊστάμενος της ΔΟΥ είτε αποδέχεται το δηλούμενο τίμημα, οπότε η μεταβίβαση περαιώνεται ως ειλικρινής, είτε προσδιορίζει προσωρινά την αγοραία αξία του ακινήτου, την οποία αναγράφει στο αντίτυπο της δήλωσης που δίνει στους συμβαλλομένους.

Όταν συντρέχουν σοβαροί λόγοι, ο προσδιορισμός της προσωρινής αξίας μπορεί να πραγματοποιηθεί, μετά από έγκριση του εποπτεύοντος επιθεωρητή, το αργότερα εντός δέκα ημερών από την υποβολή της δηλώσεως.

Στην πιο πάνω περίπτωση ο βαρυνόμενος με το φόρο (αγοραστής, υπερθεματιστής κ.λπ.), επί της διαφοράς μεταξύ της αγοραίας αξίας και του τιμήματος του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, δύναται εντός ανατρεπτικής προθεσμίας δύο μηνών από την ημερομηνία παραλαβής της δήλωσης, να επίδωσει



συμπληρωματική δήλωση Φ.Μ.Α, εάν συμφωνεί με την προσδιορισθείσα από τον Προϊστάμενο της ΔΟΥ αξία και να καταβάλει ταυτόχρονα το μισό του αναλογούντος επί της αξίας αυτής φόρο, χωρίς πρόσθετο φόρο και πρόστιμο. Το υπόλοιπο ποσό του φόρου αυτού βεβαιώνεται αμέσως και εισπράττεται εντός του επομένου από τη βεβαίωση μήνα. Στην περίπτωση αυτή η μεταβίβαση περαιώνεται ως ειλικρινής, με την προϋπόθεση ότι όλα τα στοιχεία της δήλωσης είναι ειλικρινή.

Σε περίπτωση που δεν υποβληθεί από τον υπόχρεο συμπληρωματική δήλωση εντός της προαναφερόμενης προθεσμίας, διενεργείται έλεγχος από τον Προϊστάμενο της ΔΟΥ, χωρίς να τον δεσμεύει προσωρινή αξία κατά τον έλεγχο για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου.

Η προεκτιμήσει έχει εφαρμογή μόνο σε περίπτωση υποβολής δηλώσεως απ' ευθείας στον αρμόδιο Προϊστάμενο ΔΟΥ και για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχή που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα.

Στις περιοχές που ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση το άρθρο 41 του ν. 1249/82 ενικό σύστημα) κατά την υποβολή της οικείας δήλωσης ο υπόχρεος (αγοραστής κ.λπ.) καταβάλλεται φόρο που αναλογεί στην αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, εκτός εάν το δηλούμενο τίμημα είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας οπότε καταβάλλει το φόρο επί του δηλωθέντος τιμήματος.

Σε περίπτωση όμως που ο υπόχρεος σε φόρο αμφισβητήσει την αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, εντός 60 ημερών από την υποβολή της δήλωσης και την καταβολή του φόρου έχει το δικαίωμα να ασκήσει προσφυγή στο αρμόδιο Διοικητικό Πρωτοδικείο, άλλως η υπόθεση οριστικοποιείται ως προς την αξία.

Στις περιοχές που ισχύει το μικτό σύστημα ο οικείος φόρος που καταβάλλεται με την υποβολή της δήλωσης, υπολογίζεται επί της αντικειμενικής αξίας τα κτισμάτων και επί του δηλωθέντος τιμήματος του οικοπέδου.

Ο υπόχρεος δύναται εντός δύο μηνών από την παραλαβή της δήλωσης να αποδεχθεί την προσωρινή αξία που προσδιόρισε ο αρμόδιος Προϊστάμενος ΔΟΥ καταβάλλοντος τον επιπλέον φόρο. Αν εντός της πιο πάνω προθεσμίας ο υπόχρεος

αποδεχθεί τη συνολική αξία του ακινήτου (προσωρινή οικοπέδου και αντικειμενική κτίσματος) η υπόθεση περαιώνεται οριστικά.

Αν ο υπόχρεος αποδεχθεί την προσωρινή αξία του οικοπέδου και αμφισβητήσει την αντικειμενική αξία των κτισμάτων δύναται μέσα σε δύο μήνες από την παραλαβή της δήλωσης να ασκήσει προσφυγή ενώπιον του αρμόδιου διοικητικού πρωτοδικείου.

Αν ο υπόχρεος δεν αμφισβητήσει την αντικειμενική αξία των κτισμάτων και αμφισβητήσει την προσωρινή αξία του οικοπέδου γίνεται τακτικός έλεγχος, κοινοποιείται φύλλο ελέγχου και εάν δεν επιτευχθεί διοικητική επίλυση της διαφοράς τότε ασκείται προσφυγή εντός 60 ημερών από την κοινοποίηση του φύλλου ελέγχου.

Αν ο υπόχρεος δεν αποδεχθεί την αξία του ακινήτου (οικοπέδου και κτίσματος), δύναται μέσα σε 60 ημέρες από την κοινοποίηση του φύλλου ελέγχου που αφορά την αγοραία αξία του οικοπέδου να ασκήσει προσφυγή για τη φορολογητέα αξία του και για την αγοραία αξία του οικοπέδου.

Ο προσδιορισμός της αξίας θα γίνεται ως ακολούθως:

1. η αξία των κτισμάτων θα γίνεται με τη χρήση των ειδικών εντύπων,
2. η αξία του οικοπέδου επί του οποίου το κτίσμα θα γίνεται με τη χρήση συγκριτικών στοιχείων»
3. δηλωθείσα αξία για το οικόπεδο και το κτίσμα θα είναι το εκπλειστηρίασμα.

Η κατά τον πιο πάνω τρόπο συνολική αξία του οικοπέδου και κτίσματος (α και β) αποτελεί την προσωρινή αξία και συνεπώς εφαρμόζονται κατά τα λοιπά οι σχετικές διατάξεις.

Αν όμως ο φορολογούμενος δεν αποδεχθεί την προσωρινή αυτή προεκτίμηση και ανακύψει θέμα τακτικού ελέγχου τότε ως αξία των κτισμάτων θα ληφθεί ξανά εκείνη που προκύπτει με τα ειδικά έντυπα ενώ ως αξία του οικοπέδου η αγοραία αξία κατά τις σχετικές διατάξεις.

Ο φόρος που βεβαιώνεται κατά τη διάρκεια του οικείου οικονομικού έτους ή σε χρόνο μεταγενέστερο από τη λήξη του:

1. με βάση φύλλο ελέγχου που έγινε οριστικό λόγω μη άσκησης εμπρόθεσμης προσφυγής ή άσκησης εκπρόθεσμης προσφυγής, καταβάλλεται σε έξι (6) ίσες μηνιαίες δόσεις.
2. μετά τη διοικητική επίλυση της διαφοράς και την καταβολή του ενός πέμπτου (1/5) του προκύπτοντας φόρου, το υπόλοιπο ποσό (του φόρου) καταβάλλεται σε έξι (6) ίσες μηνιαίες δόσεις.

Σε περίπτωση που μέσα στην προθεσμία καταβολής του ενός πέμπτου (1/5), ο υπόχρεος καταβάλει το συνολικό ποσό του φόρου που προέκυψε με τη διοικητική επίλυση της διαφοράς, παρέχεται σ' αυτόν έκπτωση ποσοστού πέντε τοις εκατό (5%). Στις ανωτέρω περιπτώσεις η κάθε δόση δεν θα πρέπει να είναι μικρότερη των τριακοσίων (300) ευρώ με εξαίρεση την τελευταία, η οποία μπορεί να είναι και κάτω των τριακοσίων (300) ευρώ. Η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα του επόμενου από τη βεβαίωση ή την υπογραφή του πρακτικού αντίστοιχα μήνα και οι υπόλοιπες μέχρι την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα των μηνών που ακολουθούν.

3. Με βάση απόφαση διοικητικού δικαστηρίου καταβάλλεται σε δύο (2) ίσες μηνιαίες δόσεις, με τον περιορισμό ότι το συνολικό ποσό του φόρου δεν είναι μικρότερο των τριακοσίων (300) ευρώ.

Η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα του επόμενου από τη βεβαίωση μήνα και η δεύτερη δόση την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα.

Αν ασκηθεί εμπρόθεσμη προσφυγή κατά φύλλου ελέγχου βεβαιώνεται αμέσως ποσοστό 25% του αμφισβητούμενου με το φύλλο ελέγχου κύριου και πρόσθετου φόρου. Το ποσοστό αυτό αναπροσαρμόστηκε σε 10%. Το ποσό αυτό δεν καταβάλλεται σε δόσεις.

### **ΠΡΟΣΘΕΤΟΙ ΦΟΡΟΙ**

Όταν δεν υποβληθεί καθόλου δήλωση, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 3,5% επί του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε ο υπόχρεος λόγω μη υποβολής της δήλωσης, για κάθε μήνα καθυστέρησης. Το ποσοστό αυτό αναπροσαρμόστηκε σε 2,5% .

Όταν υποβληθεί ανακριβής δήλωση επιβάλλεται στον υπόχρεο πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 3% επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε, για κάθε μήνα καθυστέρησης. Για υποθέσεις που η φορολογική υποχρέωση γεννιέται από τις 14-12-04 και μεταγενέστερα το ποσοστό αυτό αναπροσαρμόζεται σε 2% .

Το ποσοστό των ανωτέρω πρόσθετων φόρων υπολογίζεται με βάση τους μήνες καθυστέρηση και αρχίζει να μετρά από την επόμενη της προθεσμίας υποβολής της δήλωσης (δηλαδή την επόμενη της σύνταξης του συμβολαίου της μεταγραφής της δικαστικής απόφασης ή προκειμένου περί πλειστηριασμού την 6η εργάσιμη ημέρα από τη διενέργεια αυτού κ.λπ.) και μέχρι την ημερομηνία έκδοσης του οικείου φύλλου ελέγχου, της δικαστικής απόφασης λόγω ασκηθείς προσφυγής ή της επίτευξης δικαστικού συμβιβασμού. Όταν όμως επιτευχθεί δικαστικοί συμβιβασμοί ή διοικητική επίλυση της διαφοράς τότε οι πρόσθετοι φόροι υπολογίζονται μέχρι την ημερομηνία υπογραφής του σχετικού πρακτικού και περιορίζονται στα 3/5 κατά το στάδιο αυτό.

Όταν η δήλωση υποβληθεί εκπρόθεσμα, επιβάλλεται προσθετοί φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 1,5% επί του φόρου που οφείλεται με τη δήλωση, για κάθε μήνα καθυστέρησης (και αρχίζει να μετρά από την επόμενη της ημερομηνίας λήξης της προθεσμίας υποβολής της δήλωσης και μέχρι την ημερομηνία υποβολής της). Για υποθέσεις που η φορολογική υποχρέωση γεννιέται από τις 14-12-04 και μεταγενέστερα το ποσοστό αυτό αναπροσαρμόζεται σε 1 % . Ορίζονται ως ανώτατα όρια για την επιβολή πρόσθετων φόρων το ποσοστό 100% για υποβολή εκπρόθεσμης δήλωσης και 200% για την υποβολή ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολής δήλωσης, του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε ο υπόχρεος φορολογούμενος.

Στις περιπτώσεις που δεν προβλέπεται η επιβολή πρόσθετου φόρου ή δεν προκύπτει ποσό φόρου για καταβολή, επιβάλλεται πρόστιμο από 117 -1170 ευρώ στους φορολογούμενους και σε άλλα πρόσωπα (π.χ. συμβολαιογράφοι, υποθηκοφύλακες κ.λπ.). Το πρόστιμο αυτό σε περίπτωση συμβιβασμού περιορίζεται στο 1/3 του ποσού που επιβλήθηκε.

### 3.6.1 Περιπτώσεις επιστροφής φόρου

Αν μετά την επίδοση της δήλωσης ματαιωθεί η υπογραφή του συμβολαίου μεταβίβασης, επιστρέφεται ο φόρος που καταβλήθηκε. Έγινε δεκτό μεταξύ άλλων, ότι σε περίπτωση ματαίωσης μεταβιβαστικού συμβολαίου στο οποίο γίνεται επίκληση της κτήσης του ακινήτου με χρησικτησία επιστρέφεται όχι μόνο ο φόρος μεταβίβασης αλλά και ο φόρος χρησικτησίας ως αχρεώσητα καταβληθείς.

Επίσης σε περίπτωση που δεν υπογραφεί το μεταβιβαστικό συμβόλαιο μέσα σε ένα έτος από την επίδοση της δήλωσης, χωρίς να ματαιώνεται και η αγοροπωλησία, η οποία πραγματοποιείται μετά την παρέλευση του έτους, ο φόρος που καταβλήθηκε συμψηφίζεται με το φόρο που οφείλεται με βάση τη νέα δήλωση με την προϋπόθεση ότι η μεταβίβαση αφορά το ακίνητο και συνάπτεται με τους ίδιους συμβαλλόμενους, ο δε συμψηφισμός προτείνεται πριν από την πάροδο προβλεπόμενης τριετούς προθεσμίας παραγραφής των αξιώσεων κατά του Δημοσίου ως αχρεωστήτως καταβληθέντων φόρων. Αν η μεταβίβαση υπό αναβλητική ή διαλυτική αίρεση ματαιωθεί, συνεπεία ατονίας της αναβλητικής ή εξόδου της διαλυτικής αίρεσης, επιστρέφεται ο μισός του καταβληθέντος φόρου.

Η σύμβαση με την οποία αναγνωρίζεται η ανατροπή της αρχικής σύμβασης λόγω πλήρωσης της διαλυτικής αίρεσης υπό την οποία τέλει αυτή, δεν υποβάλλεται σε φόρο μεταβίβασης αλλά ούτε και η σημείωση της στα βιβλία μεταγραφών, γιατί δεν προβλέπεται από το νόμο ευθέως η δημιουργία φορολογικής υποχρέωσης στη περίπτωση αυτή και γιατί με την πιο πάνω σύμβαση γίνεται απλή βεβαίωση των γεγονότων που επέφεραν την πλήρωση της αίρεσης.

Αν γίνει η εξώνηση του ακινήτου εντός της ταχθείσης συμβατικής προθεσμίας, δεν επιβάλλεται Φ.Μ.Α. για τη νέα αυτή μεταβίβαση, επιστρέφεται δε ο μισός του καταβληθέντος φόρου μεταβίβασης κατά την κατάρτιση, με τον όρο της εξώνησης συνταγέντος συμβολαίου.

Αν εντός τεσσάρων ετών από της καταρτίσεως του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης ακυρωθεί αυτό ένεκα ελαττώματος, που αφορά στις νομικές σχέσεις του πωλητού προς το ακίνητο (π.χ. δεν ήταν κύριος ο πωλητής του μεταβιβασθέντος ακινήτου) ή ένεκα άλλων εξαιρετικών λόγων, δεν επιβάλλεται Φ.Μ.Α για την ακύρωση, ο δε επί της αρχικής μεταβίβασης φόρος περιορίζεται στο μισό του αναλογούντος επί της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Τυχόν επί πλέον βεβαιωθείς ή καταβληθείς φόρος επιστρέφεται ή εκπίπτει, κατά περίπτωση.

Έγινε δεκτό ότι ο προϊστάμενος ΔΟΥ δεν δύναται να κρίνει παρεμπιπτόντως το κύρος της ακύρωσης, είτε αυτή εκχώρησε δικαστικώς είτε κατ' άλλην νόμιμο κατά τα ανωτέρω διαδικασία ως μη έχων εξουσία να ελέγξει περί του αν πράγματι συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις της ακυρότητας ή ακυρωσίας, της περί μεταβίβασης αρχικής σύμβασης . Εξαιρετικοί λόγοι είναι τα περιστατικά που έχουν σχέση με τη συνολολόγηση της ακυρούμενης μεταβίβασης από τη συνδρομή των οποίων καθίσταται απολύτως αναγκαία η ακύρωση από τους συμβληθέντες της μεταβίβασης αυτής. Για την εφαρμογή λόγοι είναι οι προβλεπόμενοι από τον Αστικό Κώδικα περί πλάνης, απάτης και απειλής. Συνιστούν εξαιρετικό λόγο η διαρροή νερού σε διαμέρισμα που αγοράστηκε, η μη χορήγηση δανείου με το οποίο θα εξοφλείτο το συμφωνηθέν τίμημα κ.λπ. Περαιτέρω όταν με συμβολαιογραφική πράξη αναγνωρισθεί ακυρότητα προηγούμενου συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου, λόγω του ότι τούτο καταρτίστηκε κατά παράβαση απαγορευτικής διάταξης νόμου, δεν οφείλεται φόρος μεταβίβασης για την πράξη αυτή, έστω και αν συντάσσεται μετά την παρέλευση της τετραετίας, δεν είναι όμως δυνατή η επιστροφή του μισού φόρου μετά την παρέλευση της τετραετούς προθεσμίας από την κατάρτιση του άκυρου συμβολαίου. Επίσης σε περίπτωση ακύρωσης της πράξης συνένωσης επέρχεται λύση της κοινωνίας και καθένας εκ των συγκυρίων αναλαμβάνει διαιρετά το τμήμα του ακινήτου που είχε πριν από τη συνένωση.

Συνεπώς, εφόσον με την ακύρωση της πράξης συνένωσης επέρχεται αυτούσια διανομή του κοινού ακινήτου, δια τα ατομικώς εξερχόμενα της κοινωνίας μερίδια επιβάλλεται ο κατά τα ανωτέρω προβλεπόμενος επί διανομής φόρος μεταβίβασης.

Αν εντός δύο ετών από της κατάρτισης του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης της περιπτώσεως (αμάχητο τεκμήριο) δεν πραγματοποιηθεί η ανέγερση

της οικοδομής, ο φόρος μεταβίβασης περιορίζεται επί της αξίας του οικοπέδου και των μέχρι της συμπληρώσεως της διείτας ανεγερθέντων κτισμάτων, το δε τυχόν επί πλέον καταβληθεί ποσόν φόρου επιστρέφεται.

Για την επιστροφή του φόρου στις ανωτέρω περιπτώσεις, απαιτείται αίτηση του δικαιούχου προς τον αρμόδιο Προϊστ. ΔΟΥ, που πρέπει να υποβληθεί: Σε περίπτωση ματαίωσης της υπογραφής του συμβολαίου εντός έτους από της επιδόσεως της δήλωσης. Εντός εκατόν είκοσι (120) ημερών από της

- α) ατονίας ή εξόδου της αιρέσεως
- β) ενέργειας της εξώνησης
- γ) ακύρωσης του συμβολαίου
- δ) συμπλήρωσης της διείτας.

Το δικαίωμα προς επιστροφή του καταβληθέντος φόρου παραγράφεται μετά την πάροδο των προθεσμιών αυτών. Αν η πράξη μεταβίβασης δεν μεταγραφεί ένεκα νομικού κωλύματος περί την μεταγραφήν και ακυρωθεί αυτή εντός έτους από της συντάξεως της δικαστικά, δεν επιβάλλεται Φ.Μ.Α. για την ακύρωση και επιστρέφεται ο φόρος που καταβλήθηκε κατά την κατάρτιση του ακυρουμένου συμβολαίου.

### **3.7 Δαπάνες μεταβίβασης ακινήτου**

Την αγορά ενός ακινήτου συνοδεύουν πρόσθετες δαπάνες που επιβαρύνουν την πραγματική αξία του ακινήτου. Οι δαπάνες αυτές είναι οι ακόλουθες:

1. **Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου.** Για τα πρώτα 15.000€ της αξίας του ακινήτου που αναγράφεται στα συμβόλαια (συνήθως είναι η αντικειμενική αξία) ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται με συντελεστή 7% στα εκτός σχεδίου ακίνητα (με 9% στα εντός σχεδίου ακίνητα ή εάν βρίσκεται σε περιοχή στην οποία υπάρχει παράρτημα της πυροσβεστικής υπηρεσίας). Για το υπόλοιπο ποσό της αξίας του ακινήτου που αναγράφεται στα συμβόλαια, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται με συντελεστή 9% και 11% αντίστοιχα.
2. **Τα δικηγορικά έξοδα.** Η παράσταση δικηγόρου είναι υποχρεωτική και κοστίζει περίπου 1,5% επί της πραγματικής τιμής του ακινήτου ή κατόπιν συμφωνίας.

### 3. Τα μεσιτικά έξοδα. Κατόπιν συμφωνίας.

#### 3.8 Ένδικα μέσα – συμβιβασμός – δικαίωμα παραγραφής

Κατά του φύλλου ελέγχου έχει δικαίωμα προσφυγής ο υπόχρεος ή οι κληρονόμοι του εντός 60 ημερών από την κοινοποίηση του. Κατά τη διάρκεια της προθεσμίας προς άσκηση της προσφυγής, ο υπόχρεος δικαιούται να ζητήσει από τον αρμόδιο Προϊστάμενο ΔΟΥ την εξώδικη επίλυση της διαφοράς. Εφ' όσον επιτευχθεί ο συμβιβασμός, συντάσσεται σχετική πράξη επί του φύλλου ελέγχου, το οποίο υπογράφεται από τον Προϊστάμενο ΔΟΥ και τον υπόχρεο, ο οποίος υποχρεούται στην καταβολή του 1/5 του οφειλούμενου φόρου και προστίμου μέσα στις δύο επόμενες από την υπογραφή του συμβιβασμού- εργάσιμες για τις δημόσιες οικονομικές υπηρεσίες ημέρες. Για την υποχρέωση αυτή του υπόχρεου γίνεται σχετική μνεία στο έγγραφο του συμβιβασμού.

Σε περίπτωση που δεν καταβληθεί από τον υπόχρεο εμπρόθεσμα ο οικείος φόρος ή το πρόστιμο, ο επιτευχθείς συμβιβασμοί θεωρείται ως μη γενόμενος<sup>16</sup>. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται ανάλογα και σε περίπτωση διανομής ακινήτων, ανταλλαγής κ.λπ.

#### ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΒΕΒΑΙΩΣΗΣ - ΠΑΡΑΓΡΑΦΗ

Η επαλήθευση των επιδοθεισών δηλώσεων, η σύνταξη φύλλων ελέγχου και φορολογικών καταλόγων και η κοινοποίηση αποσπασμάτων αυτών, οι προσφυγές και οι εφέσεις, τα της επιδόσεως και εκδικάσεως αυτών, τα παράβολα και οι δικαστικές δαπάνες ή βεβαιώσει του φόρου και γενικά η διαδικασία βεβαίωσης του φόρου, διέπονται από τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Καθαρών προσόδων, εφόσον δε ρυθμίζονται διαφορετικά από τον παρόντα νόμο. Το δικαίωμα του δημοσίου για την επιβολή του φόρου οριστικά παραγράφεται μετά πάροδο πενταετίας, από του τέλους του έτους εντός του οποίου επιδόθηκε η δήλωση Φ.Μ.Α.

<sup>16</sup> (άρθρο 32 παρ. 5 του ν. 2648/98).



και μετά πάροδο δεκαπέντε (15) ετών από το τέλος του έτους εντός του οποίου παρεσχέθη η απαλλαγή έστω και αν η υπόθεση περαιώθηκε.

### **3.9 Υποχρεώσεις δημόσιων αρχών**

Οι δημόσιες αρχές ή και κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου υποχρεούνται, μετά από πρόσκληση του Προϊσταμένου ΔΟΥ ή των Διοικητικών Δικαστηρίων, να αποστείλουν εντός δέκα (10) ημερών από της λήψεως της προσκλήσεως τα στοιχεία ή τις πληροφορίες που διαθέτουν.

Το πρώτο πενθήμερο κάθε μήνα υποχρεούνται να αποστέλλουν με απόδειξη στον αρμόδιο Προϊστάμενο ΔΟΥ:

- Οι συμβολαιογράφοι, αντίγραφα προσυμφώνων και οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων κ.λ.π. που έγιναν τον προηγούμενο μήνα.
- Οι γραμματείς των δικαστηρίων, περιλήψεις των εκδοθεισών αποφάσεων ένεκα μη εκτελέσεως προσυμφώνου κ.λ.π., δια των οποίων επιτάσσεται η μεταβίβαση ακινήτων και
- Οι προξενικές αρχές, αντίγραφα των προσωρινών ή οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων, που συντάχθηκαν τον αμέσως προηγούμενο μήνα.

### **3.10 Κυρώσεις**

Απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου

- αν δεν προσαχθεί αντίγραφο δηλώσεως Φ.Μ.Α. και
- αν όλα τα προσδιοριστικά στοιχεία του ακινήτου αυτού δεν ανταποκρίνονται στη δήλωση. Οι παραβάτες της διάταξης αυτής τιμωρούνται με πρόστιμο από 117 μέχρι 1170 ευρώ .

Το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται και στους Συμβολαιογράφους, Υποθηκοφύλακες και Δημόσιες Αρχές και μειώνεται στο 1/3 (στρογγυλοποιούμενο στην πλησιέστερη χιλιάδα) κατά το συμβιβασμό. Ο αγοραστής που υπέγραψε αντέγραφο, από το οποίο προκύπτει ότι συνεκφώνησε ή κατέβαλε τίμημα μεγαλύτερο από το αναφερόμενο στο συμβόλαιο και στη φορολογική δήλωση, εκτός από τον πρόσθετο φόρο ανακρίβειας τιμωρείται και με πρόστιμο, ίσο με το

πενταπλάσιο του οριστικά προσδιορισθέντος φόρου που αναλογεί επί του μη δηλωθέντος τμήματος του τιμήματος. Τα ανωτέρω πρόστιμα επιβάλλονται με αιτιολογημένη πράξη του Προϊσταμένου της ΔΟΥ.

Για την έκδοση και επίδοση της πράξης, την παραγραφή του δικαιώματος του δημοσίου προς επιβολή προστίμου, την άσκηση προσφυγής και ενδίκων μέσων και εν γένει τη διαδικασία βεβαίωσης και είσπραξης αυτού, εφαρμόζονται οι περί επιβολής προστίμου διατάξεις της φορολογίας εισοδήματος.

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ**  
**ΤΟ ΠΑΝΟΡΑΜΑ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ**  
**ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ**

## **ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΤΕΤΑΡΤΟ**

### **ΤΟ ΠΑΝΟΡΑΜΑ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ**

#### **4.1 Απαλλαγή από το Φ.Μ.Α για αγορά πρώτης κατοικίας**

**Τ**α τελευταία χρόνια θεσπίστηκε απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων για την αγορά πρώτης κατοικίας από όλους τους Έλληνες και όχι μόνο για ορισμένες κατηγορίες εργαζομένων (π.χ δημόσιοι υπάλληλοι, υπάλληλοι οργανισμών κλπ.) όπως προέβλεπαν οι προγενέστερες του νόμου αυτού διατάξεις<sup>17</sup>.

##### **4.1.1 Δικαιούχοι απαλλαγής**

Η απαλλαγή παρέχεται μόνο σε φυσικά πρόσωπα (έγγαμα ή άγαμα) και συγκεκριμένα μόνο σε Έλληνες υπηκόους που κατοικούν στην Ελλάδα. Συνεπώς δεν δικαιούνται της απαλλαγής οι Έλληνες φοιτητές για όσο διάστημα παραμένουν σπουδάζοντας στο εξωτερικό, οι Έλληνες που εργάζονται στο εξωτερικό είτε σε δική τους επιχείρηση είτε με εξαρτημένη εργασία, εφόσον έχουν χρονικό διάστημα κάτω των έξι (6) ετών. Κατ' εξαίρεση οι έμμισθοι Έλληνες δημόσιοι υπάλληλοι που υπηρετούν στο εξωτερικό, θεωρείται ότι η κατοικία τους βρίσκεται στην Ελλάδα και συνεπώς δικαιούνται της απαλλαγής. Επισημαίνεται, επίσης ότι αν οι υπάλληλοι αυτοί υπηρετούν σε διεθνείς οργανισμούς και πληρώνονται από τους οργανισμούς αυτούς δε δικαιούνται της απαλλαγής.

Οι αλλοδαποί δεν μπορεί να τύχουν της απαλλαγής αυτής κατά την αγορά πρώτης κατοικίας. Κατ' εξαίρεση, της ως άνω απαλλαγής, μπορεί να τύχουν και οι αλλοδαποί υπήκοοι κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης συμπεριλαμβανομένων και των δέκα (10) νέων κρατών - μελών της, οι οποίες

---

<sup>17</sup> Νομος 1078/1980 (φεκ 238 Α')

διαμένουν και εργάζονται για αρκετό διάστημα στην Ελλάδα (τουλάχιστον ένα έτος) , με τις ίδιες βέβαια προϋποθέσεις που τυχαίνουν οι Έλληνες πολίτες. Με τις ίδιες πιο πάνω προϋποθέσεις δικαιούνται απαλλαγής και οι υπήκοοι των κρατών - μελών του Ευρωπαϊκού ( οικονομικού Χώρου (Νορβηγία, Ισλανδία, Λιχτενστάιν) .

Επίσης παρέχεται απαλλαγή κατ' εξαίρεση για αγορά οικίας, διαμερίσματος ή οικοπέδου από Έλληνες ή ομογενείς που εργάστηκαν στο εξωτερικό για έξι τουλάχιστον χρόνια και είναι εγγεγραμμένοι σε δημοτολόγιο της χώρας, έστω και αν δεν κατοικούν κατά το χρόνο της αγοράς μόνιμα στην Ελλάδα.

Η απαλλαγή κατά την αγορά πρώτης κατοικίας παρέχεται και στους ομογενείς από την Τουρκία, Ήπειρο, Ρωσία (Πόντιοι) και από την Κύπρο, εφόσον έχουν εγκατασταθεί μόνιμα στην Ελλάδα και έχουν αποκτήσει την υπηκοότητα άλλης χώρας πλην της Τουρκικής, Αλβανικής και γενικά της χώρας από την οποία προέρχονται. Εάν όμως έχουν αποκτήσει την υπηκοότητα κράτους- μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης και εργάζονται στη χώρα μας θα τύχουν απαλλαγής σύμφωνα με τα ανωτέρω.

Η μόνιμη διαμονή της κατηγορίας αυτής των δικαιούχων αποδεικνύεται με κάθε νόμιμο μέσο, όπως, η έναρξη άσκησης επαγγέλματος, η πρόσληψη για παροχή υπηρεσιών εξαρτημένης εργασίας μισθωτός, η ενοικίαση κατοικίας, η φοίτηση σε σχολείο κ.λπ. Επισημαίνεται, ότι ειδικά για τα πρόσωπα αυτά η πρόθεση τους για μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα δεν αναιρείται απο το γεγονός ότι για ειδικούς λόγους, οι αρμόδιες υπηρεσίες τους χορηγούν προσωρινές άδειες παραμονής που ανανεώνονται.

Η απαλλαγή παρέχεται και όταν η αγορά γίνεται εξ αδιαιρέτου, επ' ονόματι της χήρας και των ανηλίκων τέκνων, ως κληρονόμων του αποβιώσαντος συζύγου, εφόσον στο όνομά του είχε εγκριθεί δάνειο από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) για αγορά οικίας ή διαμερίσματος. Στην προκειμένη περίπτωση η απαλλαγή είναι του εγγάμου, ανεξάρτητα του ότι η αγορά γίνεται από όλους εξ' αδιαιρέτου.

Οι ενήλικες άγαμοι μπορούν να τύχουν απαλλαγής. Στην κατηγορία αυτή, υπάγονται πλέον και οι φοιτητές (εργαζόμενοι ή μη), οι οποίοι μπορούν να τύχουν αυτοτελώς της απαλλαγής, χωρίς να τίθενται οι περιορισμοί και οι προϋποθέσεις που

ίσχυαν με τις προγενέστερες διατάξεις (να μην έχουν τύχει απαλλαγής οι γονείς και έχουν συνυπολογίσει και το φοιτητή στο αφορολόγητο τους και να μην έχουν οι γονείς δικαίωμα απαλλαγής στο μέλλον). Επίσης οι φοιτητές (μέχρι το 25ο έτος της ηλικίας τους) δεν θεωρούνται πλέον προστατευόμενα τέκνα των γονιών τους και δεν προσαυξάνουν (με αφορολόγητο ποσό) το αφορολόγητο ποσό των γονιών τους σε περίπτωση αγοράς από αυτούς.

Η απαλλαγή του άγαμου παρέχεται και στα ανήλικα τέκνα που στερούνται και τους δύο γονείς τους και τελούν υπό επιτροπεία ή υπό επιμέλεια τρίτου προσώπου, που ορίστηκε με δικαστική απόφαση, είτε αγοράζουν ένα ακίνητο εξ αδιαιρέτου είτε αυτοτελώς χωριστό ακίνητο κάθε παιδί.

Η απαλλαγή παρέχεται και στον κύριο ποσοστού εξ' αδιαιρέτου οικίας διαμερίσματος ή οικοπέδου που αγοράζει το υπόλοιπο ποσοστό για να γίνει εξ' ολοκλήρου κύριος του ακινήτου, εφόσον το ποσοστό που έχει δεν του πληρεί τις στεγαστικές ανάγκες. Επίσης η απαλλαγή παρέχεται και στον ψηλό κύριο ή τον επικαρπωτή κατοικίας ή οικοπέδου που αγοράζει το άλλο εμπράγματο δικαίωμα από αυτό που έχει για να καταστεί πλήρης κύριος ολόκληρου του ακινήτου<sup>18</sup>.

Κατ' εξαίρεση, όταν ο ένας σύζυγος είναι κύριος ποσοστού εξ αδιαιρέτου ακινήτου και ο άλλος σύζυγος αγοράζει το υπόλοιπο ποσοστό ώστε να καταστούν συγκύριοι στο ακίνητο αυτό, παρέχεται και στην περίπτωση αυτή απαλλαγή-εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις του νόμου-δεδομένου ότι σκοπός του νόμου είναι η στέγαση της οικογένειας.

Η απαλλαγή του εγγάμου παρέχεται και στην άγαμη μητέρα ή στον εξ αναγνωρίσεως πατέρα εφόσον έχουν την επιμέλεια των ανήλικων παιδιών τους (κάτω των 18 ετών). Η απαλλαγή του εγγάμου παρέχεται και στον άγαμο, ενήλικα με αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία. Ο έγγαμος που έχει ενήλικο άγαμο παιδί με αναπηρία πάνω από 67%, μπορεί να προσαυξήσει το αφορολόγητό του.

---

<sup>18</sup> (παρ. 13 αρθ. 35 ν. 3220/04).

Οι ιδιοκτήτες ξενοδοχείων, αποθηκών, γραφείων, βιομηχανοστασίων και γενικά αμιγών επαγγελματικών στεγών έχουν δικαίωμα απαλλαγής. Δεν θεωρείται επαγγελματική στέγη το διαμέρισμα πολυκατοικίας που από τον κανονισμό της πολυκατοικίας προορίζεται για κατοικία αλλά χρησιμοποιείται ως επαγγελματική στέγη.

Ο διαζευγμένος ή η διαζευγμένη μπορούν να τύχουν απαλλαγής κατά την αγορά ακινήτου, έστω και αν ο έτερος των πρώην συζύγων των ανωτέρω είχε τύχει απαλλαγής κατά το παρελθόν είτε ως άγαμος είτε ως έγγαμος. Επίσης σε περίπτωση λύσης του γάμου αιτία θανάτου, είναι δυνατή η χορήγηση απαλλαγής στο χήρο ή στη χήρα που δεν έτυχε απαλλαγής κατά το παρελθόν, έστω και αν ο θανών σύζυγος είχε τύχει απαλλαγής.

Σύζυγος που βρίσκεται σε διάσταση και έχει καταθέσει αίτηση ή αγωγή διαζυγίου τουλάχιστον έξι (6) μήνες πριν από την αγορά δικαιούται της απαλλαγής του άγαμου. Αν δεν λυθεί ο γάμος με διαζύγιο μέσα σε πέντε (5) έτη από την αγορά αίρεται η χορηγηθείσα απαλλαγή. Όταν όμως δεν έχει καταθέσει αίτηση ή αγωγή - σύμφωνα με τα πιο πάνω- τότε δικαιούται της απαλλαγής του εγγάμου. Στην περίπτωση αυτή ο άλλος σύζυγος δεν θα πρέπει να έχει ακίνητο που να πληρούνται οι στεγαστικές τους ανάγκες ή να έχει τύχει απαλλαγής πρώτης κατοικίας.

Διαζευγμένος με ανήλικο παιδί του οποίου την επιμέλεια με δικαστική απόφαση έχει εναλλάξ ή εκ περιτροπής με τη σύζυγο του, θα τύχει της απαλλαγής του εγγάμου προσαυξανόμενο το αφορολόγητο ποσό με αυτό του προστατευμένου τέκνου.

Σε περίπτωση απαλλαγής από το φόρο για αγορά ακινήτου σε σεισμόπληκτες περιοχές μέχρι του ποσού του σεισμο-δανείου, χωρεί παράλληλα και αθροιστικά η απαλλαγή.

Όταν ο ένας των συζύγων είναι αλλοδαπός, ο άλλος μπορεί να τύχει απαλλαγής για πρώτη κατοικία ως έγγαμος, εφόσον το ακίνητο αγοραστεί από τον Έλληνα ή Ελληνίδα σύζυγο εξ ολοκλήρου. Σε περίπτωση όμως αγοράς του ακινήτου και από τους δύο συζύγους δεν χορηγείται απαλλαγή με εξαίρεση περίπτωση που ο

αλλοδαπός σύζυγος προέρχεται από χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης και έργα για αρκετό διάστημα στην Ελλάδα.

Κατ' εξαίρεση- παρέχεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης και σε πρόσωπα τα οποία αγοράζουν οικία ή διαμέρισμα ή οικόπεδο, στην περιφέρεια της οικίας, εφόσον θα ιδιοκατοικήσουν σε αυτή για πέντε (5) έτη, ανεξάρτητα από το αν έχουν άλλη κατοικία ή διαμέρισμα ή οικόπεδο σε άλλη περιφέρεια της Ελλάδας ή έτυχαν απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης για την αγορά πρώτης κατοικίας. Δικαιούχοι της απαλλαγής είναι και οι μόνιμοι κάτοικοι της.

Επισημαίνεται ότι και στις δύο πιο πάνω περιπτώσεις θα πρέπει:

- 1) να μην έχουν ακίνητο στην περιφέρεια της Θράκης που να πλήρη τις στεγαστικές τους ανάγκες
- 2) να μην έχουν τύχει απαλλαγής στην περιφέρεια αυτή, εκτός εάν έχουν τις προϋποθέσεις απαλλαγής για δεύτερη φορά και γενικά να έχουν όλες τις προϋποθέσεις που απαιτεί ο αποκλειστικά όμως για την περιφέρεια της Θράκης.

Σε περίπτωση αγοράς ολόκληρου του ακινήτου από το σύζυγο δεν απαιτείται απαραίτητα και η διαμονή των υπολοίπων μελών της οικογένειάς του. Αντίθετα σε περίπτωση αγοράς και από τους δύο συζύγους απαιτείται η διαμονή και ιδιοκατοίκηση και των δύο. Ο πενταετής χρόνος ιδιοκατοίκησης του ακινήτου από τον αγοραστή αρχίζει από την ημέρα εγκατάστασης του σ' αυτό. Η δε εγκατάσταση θα πρέπει να γίνει εντός 6 μηνών από την αγορά προκειμένου για αποπερατωμένη οικία ή διαμέρισμα και εντός 12 μηνών προκειμένου για ημιτελή οικία ή διαμέρισμα.

Όταν αγοράζεται οικόπεδο ο αγοραστής θα πρέπει εντός έτους από την αγορά να προβεί στην έκδοση οικοδομικής άδειας, ο δε χρόνος πενταετούς ιδιοκατοίκησης αρχίζει από την εγκατάσταση του στη νέα οικοδομή.



#### 4.1.2 Προϋποθέσεις απαλλαγής

Για τη χορήγηση της απαλλαγής απαραίτητη προϋπόθεση είναι να καταρτίζεται σύμβαση αγοράς οικίας, διαμερίσματος ή οικοπέδου εξ ολοκλήρου κατά πλήρη κυριότητα. Η απαλλαγή παρέχεται και στις περιπτώσεις απόκτησης ακινήτου με πλειστηριασμό. Δεν χορηγείται απαλλαγή σε περίπτωση διανομής ή ανταλλαγής ακινήτων, επικύρωσης ανώμαλων δικαιοπρασιών, παραχώρησης ακινήτου από το δημόσιο στους αυθαίρετους κατόχους του και μεταγραφής δικαστικής απόφασης.

Το αγοραζόμενο ακίνητο πρέπει απαραίτητα να είναι οικοδομήσιμο και να είναι εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου ή της Κοινότητας και να βεβαιώνεται αυτό από τις αρμόδιες Δημόσιες Υπηρεσίες ή από τον Δήμαρχο ή Πρόεδρο της Κοινότητας, με δική τους ευθύνη. Αντί της βεβαίωσης που εκδίδεται από την αρμόδια πολεοδομική υπηρεσία ή την αρμόδια Αρχή της Τοπικής Αυτοδιοίκησης περί της οικοδομησιμότητας του οικοπέδου και της θέσης αυτού εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου είναι δυνατή η προσκόμιση δήλωσης μηχανικού πάνω στο τοπογραφικό διάγραμμα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Σε πόλεις ή χωριά στα οποία δεν υπάρχει εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο απαιτείται βεβαίωση των ίδιων ως άνω δημοσίων υπηρεσιών ότι το αγοραζόμενο ακίνητο είναι οικοδομήσιμο. Η απαλλαγή παρέχεται και όταν το αγοραζόμενο ακίνητο βρίσκεται εντός οικισμού προϋφισταμένου και οικοδομείται νόμιμα, κατά βεβαίωση των αρμοδίων Δημοσίων υπηρεσιών.

Να αγοράζεται το ακίνητο από φυσικό πρόσωπο, άγαμο ή έγγαμο. Ο αγοραστής ή η σύζυγός του ή τα παιδιά του, που δεν έχουν συμπληρώσει το 18ο έτος της ηλικίας τους, δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οικήσεως σε άλλη οικία ή διαμέρισμα που πλήρη τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομήσιμου ή επί ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πλήρη τις στεγαστικές τους ανάγκες, (πλήρωση στεγαστικών αναγκών 70 μ<sup>2</sup> για άγαμο, χήρο, διαζευγμένο ή έγγαμο προσαυξανόμενο κατά 20μ<sup>2</sup> για καθένα από τα δύο πρώτα

ανήλικα τέκνα τους και κατά 25μ<sup>2</sup> για ίο τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα τους), που βρίσκονται σε δήμο ή κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων .

Αν στον τίτλο κτήσης αναγράφεται η μικτή επιφάνεια ακινήτου (μαζί με τους κοινόχρηστους χώρους) για την πλήρωση των στεγαστικών αναγκών αφαιρείται ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%). Δε θεωρείται ότι καλύπτονται οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή σε ακίνητο που διαθέτει από κοινού με την πρώην σύζυγο του ανεξάρτητα από την επιφάνεια.

Για τη χορήγηση της απαλλαγής από το Φ.Μ.Α λόγω πρώτης κατοικίας ως οικόπεδα χαρακτηρίζονται και λαμβάνονται υπόψη:

- α) όλα τα γήπεδα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και
- β) όλα τα γήπεδα που βρίσκονται μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο . Εάν ο αγοραστής ή τα προστατευμένα μέλη του έχουν στην κυριότητα τους οικία ή διαμέρισμα που πλήρη τις στεγαστικές τους ανάγκες σε δήμο ή κοινότητα άνω των 3.000 κατοίκων, δεν χορηγείται η απαλλαγή είτε τα ακίνητα αυτά είναι εντός ή εκτός σχεδίου είτε έχουν κτιστεί αυθαίρετα. Αντίθετα δε χορηγείται απαλλαγή κατά την αγορά αυθαιρέτου οικίας, εκτός εάν αυτή έχει νομιμοποιηθεί.

Κατ' εξαίρεση η απαλλαγή παρέχεται με τις ίδιες ως άνω προϋποθέσεις και επί αγοράς ακινήτου εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα από τους δύο συζύγους. Σε περίπτωση που έχει λυθεί ο γάμος με θάνατο ή διαζύγιο, η απαλλαγή του εγγάμου παρέχεται σε εκείνον, που έχει την επιμέλεια των τέκνων, επιζώντα ή διαζευγμένο σύζυγο.

Για τη χορήγηση της απαλλαγής δεν απαιτείται πλέον το εμβαδόν του αγοραζόμενου ακινήτου να είναι μεγαλύτερο από εκείνο της οικίας ή του διαμερίσματος που έχει ο αγοραστής και που κατά νόμο δεν πλήρη τις στεγαστικές του ανάγκες. Συνεπώς αυτό μπορεί να είναι ίσο, μεγαλύτερο ή ακόμα και μικρότερο εκείνου που έχει στην κυριότητα του. Οι βοηθητικοί χώροι δεν επηρεάζουν ούτε θετικά ούτε αρνητικά για τη χορήγηση της απαλλαγής. Επισημαίνεται ότι δε χορηγείται απαλλαγή σε υπόγειο (ή σε όροφο) βοηθητικό χώρο μεζονέτας, που από την άδεια οικοδομής χαρακτηρίζεται ως τέτοιος, έστω και αν έχει διαμορφωθεί σε χώρο κυρίας χρήσης.

Ο αγοραστής πρώτης κατοικίας, σε περίπτωση που έχει μεταβιβάσει με οποιαδήποτε αιτία την επικαρπία ακινήτου του (οικίας, διαμερίσματος ή οικοπέδου) ή ποσοστού αυτού, ή έχει μεταβιβάσει το δικαίωμα οίκησης σε οικία ή διαμέρισμα, το εμβαδόν των οποίων πληρούσε κατά το χρόνο της μεταβίβασης τις στεγαστικές του ανάγκες, για να τύχει απαλλαγής θα πρέπει να έχει παρέλθει πενταετία από τη μεταβίβαση της επικαρπίας ή της οίκησης μέχρι την αγορά πρώτης κατοικίας.

Έχει γίνει δεκτό ότι η πλήρωση των στεγαστικών αναγκών αναφέρεται στο σύνολο των ακινήτων ή των εμπραγμάτων δικαιωμάτων του αγοραστή κατά το χρόνο της μεταβίβασης και όχι μόνο στο συγκεκριμένο ακίνητο στο οποίο ο παραπάνω μεταβίβασε το δικαίωμα της επικαρπίας ή της οίκησης. Όταν πριν την αγορά πρώτης κατοικίας ο αγοραστής και ψιλός κύριος ακινήτου μεταβιβάσει την ψιλή κυριότητα τότε δικαιούται της απαλλαγής δεδομένου ότι κατά το χρόνο αυτό δεν έχει κανένα εμπράγματο δικαίωμα.

Το ανωτέρω χρονικό διάστημα (της πενταετίας) απαιτείται και όταν μεταβιβάζεται η ψιλή κυριότητα οικοπέδου ή ιδανικού μεριδίου αυτού. Παρέχεται απαλλαγή από το Φ.Μ.Α κατά την αγορά πρώτης κατοικίας σε αγοραστή που έχει στην κυριότητα του ξενοδοχειακή μονάδα (ενοικιαζόμενων δωματίων) με την προϋπόθεση ότι χα ενοικιαζόμενα δωμάτια έχουν τις προδιαγραφές του ξενοδοχείου (αρχική άδεια ή αναθεώρηση αυτής ή αλλαγή χρήσης αν η αρχική άδεια είχε εκδοθεί για κατοικία), έχει εξαντληθεί ο συντελεστής δόμησης για το ακίνητο αυτό, και να υπάρχει άδεια καταλληλότητας από τον Ε.Ο.Τ.

Αν αγοραστής πρώτης κατοικίας είναι κύριος ποσοστών εξ αδιαιρέτου ακινήτου, τα οποία κατά τις πολεοδομικές διατάξεις χαρακτηρίζονται ως κατοικίες, για τη χορήγηση της απαλλαγής συναθροίζεται το εμβαδόν τους, έστω και αν αυτά βρίσκονται σε διαφορετικές περιοχές.

Αγοραστής πρώτης κατοικίας που έχει στην κυριότητα του οικόπεδο μη οικοδομήσιμο διότι εκκρεμεί η πράξη εφαρμογής από την πολεοδομία, δικαιούται της απαλλαγής, εφόσον το αναφερόμενο οικόπεδο εξακολουθεί να είναι μη οικοδομήσιμο κατά το χρόνο σύνταξης του συμβολαίου αγοράς. Σε περίπτωση αγοράς οικίας σε οικόπεδο τα κτίσματα της οποίας δεν εξαντλούν το συντελεστή δόμησης παρέχεται

απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης όχι μόνο για την αξία του ποσοστού οικοπέδου που αναλογεί στις κτισμένες επιφάνειες αλλά και για την αξία του υπολοίπου ποσοστού οικοπέδου, μέχρι εξάντλησης του αφορολογήτου ορίου, έστω και αν το ποσοστό αυτό αποτελεί ένα ή περισσότερα άρθρα οικόπεδα, υπό την προϋπόθεση ότι δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.

#### **4.2 Δικαιολογητικά που απαιτούνται κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά**

Για τη χορήγηση απαλλαγής από το φόρο κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά ή αιτία θανάτου ή γονικής παροχής, στην υποβαλλόμενη δήλωση φόρου απαιτείται να συνυποβάλλονται τα δικαιολογητικά που ορίζονται ανά φορολογία και κατά περίπτωση.

Τα δικαιολογητικά πρέπει να προσκομίζονται ταυτόχρονα με την υποβολή του αιτήματος χορήγησης απαλλαγής, με εξαίρεση τα δικαιολογητικά που δεν συνυποβάλλονται για λόγους που αφορούν την αρμόδια για την έκδοσή τους διοικητική αρχή. Στην περίπτωση αυτή ο δικαιούχος της απαλλαγής θα πρέπει να κάνει μνεία των λόγων μη υποβολής των σχετικών δικαιολογητικών σε υπεύθυνη δήλωση. Τα δικαιολογητικά αυτά οφείλει να προσκομίσει, όταν εκλείψει η αιτία που κατέστησε αδύνατη τη συνυποβολή τους. Για όσες περιπτώσεις απαιτείται η υποβολή υπεύθυνων δηλώσεων, θα συνυποβάλλεται μια ενιαία υπεύθυνη δήλωση, στην οποία θα βεβαιώνονται όλα τα επιμέρους ζητούμενα στοιχεία.

Προκειμένου για αλλοδαπούς, εφόσον υπάρχει αδυναμία έκδοσης κάποιων δικαιολογητικών στην Ελλάδα, αυτά μπορούν να αντικαταστούν από αντίστοιχα δικαιολογητικά του αλλοδαπού κράτους. Σε επίσημη μετάφραση.

##### Απαραίτητα δικαιολογητικά για όλες τις κατηγορία δικαιούχων:

1. Πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης του δικαιούχου της απαλλαγής και ληξιαρχική πράξη γάμου ή γέννησης τέκνου, κατά περίπτωση, εφόσον τα στοιχεία του γάμου ή της γέννησης δεν προκύπτουν από αυτό.

2. Τοπογραφικό διάγραμμα με επ' αυτού δήλωση μηχανικού ότι το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το οικοπέδο μέσα στο οποίο βρίσκεται η αγοραζόμενη κατοικία είναι οικοδομήσιμο και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο. Στην περίπτωση κατά την οποία έχει εκδοθεί από την αρμόδια υπηρεσία άδεια οικοδομής, δεν απαιτείται το προηγούμενο δικαιολογητικό, εφόσον από την άδεια οικοδομής και το προσαρτημένο σ' αυτή τοπογραφικό διάγραμμα προκύπτουν και οι δύο αναγκαίες κατά νόμο προϋποθέσεις και ο υπόχρεος δηλώσει υπεύθυνα στη δήλωση της επόμενης παραγράφου ότι όσα αναφέρονται στο τοπογραφικό διάγραμμα δεν έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν κατά το χρόνο φορολογίας.
3. Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (ΦΕΚ 75 Α'), με την οποία ο αγοραστής θα βεβαιώνει ότι:
  - a. τόσο αυτός όσο και ο σύζυγος και τα ανήλικα τέκνα τους, δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη κατοικία ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοδομήσιμο οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου ή κατοικίας σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων και τα οποία συνολικά πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους,
  - b. τόσο ο ίδιος όσο και ο σύζυγός του δεν έχουν τύχει απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης, κληρονομιάς ή γονικής παροχής για την απόκτηση πρώτης κατοικίας κατά το παρελθόν
  - c. δεν είναι συγγενής πρώτου βαθμού εξ αίματος ή αγχιστείας με τον πωλητή,
  - d. δεν έχει μεταβιβάσει κατά την προηγούμενη πενταετία την επικαρπία κατοικίας ή την ψιλή κυριότητα ή επικαρπία οικοπέδου που πληρούσαν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του,
  - e. κατοικεί μόνιμα στην Ελλάδα, με εξαίρεση τους δικαιούχους της
  - f. αναλαμβάνει την υποχρέωση να προσκομίσει, μετά την κατάρτιση του συμβολαίου, τα απαιτούμενα κατά περίπτωση πιστοποιητικά που τυχόν θα του ζητηθούν από τη Δ.Ο.Υ.
4. Αναλυτική κατάσταση ακινήτων η οποία αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της υπεύθυνη δήλωσης της προηγούμενης περίπτωσης, υπογεγραμμένη και από τους δύο συζύγους.

### 4.3 Φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος

Ο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος (Φ.Α.Υ) επιβάλλεται σε ακίνητα που αποκτώνται με οποιαδήποτε αιτία μετά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2006 και μεταβιβάζονται περαιτέρω με επαχθή αιτία. Επομένως η μεταβίβαση με επαχθή αιτία ακινήτων τα οποία αποκτήθηκαν από τον πωλητή της 1<sup>ης</sup> Ιανουαρίου του 2006, δεν υπάγεται σε Φ.Α.Υ, αλλά διέπεται από τις διατάξεις της φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων.

Ως κτήση του ακινήτου για την επιβολή του Φ.Α.Υ νοείται η αγορά ή η με άλλη αίτια κτήση του (δωρεά, κληρονομιά κλπ.) ανεξάρτητα από την μεταγραφή της σχετικής μεταβιβαστικής πράξης. Ως χρόνος κτήσης του ακινήτου λαμβάνεται ο χρόνος κατάρτισης της σχετικής δικαιοπραξίας, ενώ η έλλειψη μεταγραφής της δε συνεπάγεται έλλειψη κτήσης για την επιβολή του φόρου.

Έστω ότι ο Α αγοράζει διαμέρισμα το 2006, το οποίο το πουλάει το 2008 στο Β. Για την αγορά του ακινήτου το 2006 ο Α οφείλει Φ.Μ.Α.. Κατά την μεταβίβαση του ακινήτου το 2008, οφείλεται από τον Α' Φ.Α.Υ., όπως και σε κάθε περαιτέρω πώληση του ακινήτου αυτού στο μέλλον. Αντίστοιχα για την κτήση του ακινήτου αυτού, ο Β θα καταβάλει τέλος συναλλαγής.

Ο Α μεταβιβάζει με επαχθή αιτία στο Β' το Μάρτιο του 2010 οικόπεδο που απέκτησε με γονική παροχή το 2007, το συμβολαίο της οποίας μεταγράφηκε το Φεβρουάριο του 2010. Για τον υπολογισμό του Φ.Μ.Α. ως χρόνος κτήσης του ακινήτου θα ληφθεί υπόψη η ημερομηνία του συμβολαίου της γονικής παροχής το έτος 2007 και όχι η ημερομηνία μεταγραφής του.

Στην έννοια του όρου μεταβίβασης για την επιβολή του Φ.Α.Υ περιλαμβάνονται:

- Η μεταβίβαση της κλήρους ή ψιλής κυριότητας (αδιαφορώ αν αυτή γίνεται υπό αναβλητική ή διαλυτική αίρεση ή με τον όρο της εξώνησης)
- Η σύσταση επικαρπίας, οίκησης ή άλλης προσωπικής δουλειάς
- Η παραίτηση από την κυριότητα του ακινήτου
- Η σύσταση, η απόσβεση ή η μεταβίβαση μαζί με το δεσπόζον ακίνητο πραγματικής δουλειάς

- Η κάθε περαιτέρω πλην της πρώτης μεταβίβασης του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης
- Η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης σε κοινόκτητους κύριους, βοηθητικούς ή ειδικούς χώρους κτίσματος ή σε κοινόκτητο τμήμα οικοπέδου
- Η εκποίηση ακινήτου συνεπεία εκούσιου ή δικαστικού πλειστηριασμού.

Δεν υπάγονται σε Φ.Α.Υ

- Οι περιπτώσεις μεταγραφής δικαστικής απόφασης: καταδίκη σε δήλωση βουλήσεως λόγω μη εκτέλεσης παρασυμφώνου μεταβίβασης, δικαστική απόφαση αναγνωριστική της κυριότητας επί ακινήτου στο όνομα κάποιου προσώπου, λόγω υπέρβασης εντολής του φερόμενου ως εντολοδόχου αυτού, δικαστική απόφαση με την οποία ακυρώνεται λόγω εικονικότητας συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου, δικαστική απόφαση αναγνωριστική της κυριότητας επί ακινήτου λόγω συμπλήρωσης των όρων της τακτικής ή της έκτακτης χρησικτησίας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία
- η επικύρωση ανώμαλων δικαιοπραξιών
- η αυτούσια διανομή, ανταλλαγής ή συνένωση ακινήτων
- η κατά τη διάλυση εταιρία μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας στα μέλη της
- εκποίηση ακινήτου συνεπεία αναγκαστικού πλειστηριασμού, καθώς πρόκειται για μεταβίβαση με αναγκαστικό χαρακτήρα

Ως φορολογητέα αξία για τον υπολογισμό του φόρου ορίζεται η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης του ακινήτου, οι οποίες εξευρίσκονται σύμφωνα με το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων ή με βάση τα συγκριτικά στοιχεία, όπου δεν εφαρμόζεται το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, χωρίς να λαμβάνεται υπόψη το τυχόν μεγαλύτερο δηλούμενο τίμημα είτε κατά την κτήση είτε κατά την πώληση του ακινήτου.

Ως χρόνος πώλησης του ακινήτου για τον καθορισμό της τιμής πώλησης λαμβάνεται ο χρόνος κατάρτισης της σύμβασης πώλησης ανεξάρτητα από την μεταγραφή της. Η μεταγραφή, αν και αποτελεί αναγκαία προϋπόθεση για την ολοκλήρωση της εμπράγματης δικαιοπραξίας, δεν επιδρά στη γένεση της

φορολογικής υποχρέωσης, η οποία συνδέεται με την κατάρτιση του οικείου συμβολαίου.

Ως χρόνος κτήσης του ακινήτου για τον προσδιορισμό της τιμής κτήσης λαμβάνεται ο χρόνος κατάρτισης της σχετικής δικαιοπραξίας, ανεξάρτητα από την μεταγραφή της. Σε περίπτωση κτήσης του ακινήτου αιτία θανάτου ή δωρεάς – γονικής παροχής, ως χρόνος απόκτησης για το προσδιορισμό του Φ.Μ.Α θεωρείται ο χρόνος επαγωγής της κληρονομιάς ή ο χρόνος απόκτησης για το προσδιορισμό του Φ.Μ.Υ θεωρείται ο χρόνος επαγωγής της κληρονομιάς ή ο χρόνος κατάρτισης του συμβολαίου δωρεάς – γονικής παροχής, ακόμη και στις περιπτώσεις που συντρέχει νόμιμος λόγος μεταθέσεις του χρόνου γένεσης της φορολογικής ενοχής. Τούτο διότι κατά το ουσιαστικό δίκαιο, σε περίπτωση κτήσης αιτίας θανάτου, η κτήση του ακινήτου επέρχεται με την επαγωγή της κληρονομιάς, χωρίς να επιδρά σε αυτήν η τυχόν μετάθεση του χρόνου γένεσης της φορολογικής ενοχής για την καταβολή του φόρου κληρονομιάς.

Ο Φ.Μ.Α καταβάλλεται εξ ολοκλήρου με την υποβολή της δήλωσης και πριν από την κατάρτιση του μεταβιβαστικού συμβολαίου από τον πωλητή. Το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του φόρου παραγράφεται μετά την πάροδο πενταετίας από το τέλος του έτους εντός του οποίου υποβλήθηκε η οικεία δήλωση. Σε περίπτωση μη υποβολή της δήλωσης το δικαίωμα του Δημοσίου παραγράφεται μετά από την πάροδο δεκαπέντε(15) ετών . Ο κατά τον παρόντα νόμο φόρος αυτομάτου υπερτιμήματος βαρύνει τον πωλητή. Αντίθετη τυχόν συμφωνία είναι άκυρη.

Ο φορολογικός συντελεστής τέλους ορίζεται σε ποσοστό:

- είκοσι τοις εκατό (20%), αν η μεταβίβαση γίνει σε χρονικό διάστημα έως και πέντε (5) ετών από την κτήση του ακινήτου,
- δέκα τοις εκατό (10%), αν η μεταβίβαση γίνει σε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των πέντε (5) έως και δεκαπέντε (15) ετών από την κτήση του ακινήτου,
- πέντε τοις εκατό (5%), αν η μεταβίβαση γίνει σε χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των δεκαπέντε (15) έως και είκοσι πέντε (25) ετών από την κτήση του ακινήτου.



- Στις μεταβιβάσεις μετά την πάροδο είκοσι πέντε (25) ετών από την κτήση του ακινήτου ή του εμπράγματος επ' αυτού δικαιώματος δεν επιβάλλεται φόρος αυτόματου υπερτιμήματος.

Δεν υπόκεινται σε φόρο αυτόματου υπερτιμήματος:

- α) το Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ., οι Ο.Τ.Α., οι ιεροί ναοί και οι ιερές μονές,
- β) η μεταβίβαση ακινήτων από μη κερδοσκοπικό οικοδομικό συνεταιρισμό στα μέλη του,
- γ) η πρώτη μετά την έκδοση μεταβίβαση του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης,
- δ) η πώληση οικοδομής που ανεγέρθηκε από φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο ασκεί επιχείρηση ανέγερσης και πώλησης οικοδομών και του οποίου τα καθαρά κέρδη από τις εργασίες αυτές υπόκεινται σε φόρο εισοδήματος.
- ε) η μεταβίβαση ακινήτου από οποιασδήποτε μορφής επιχείρηση, για την οποία υπόκειται σε φόρο εισοδήματος<sup>19</sup>.

#### **4.4 Τέλος Συναλλαγής Ακινήτων**

Το τέλος συναλλαγής επιβάλλεται σε μεταβίβαση με επαχθή αιτία ακινήτων που έχουν αποκτηθεί με οποιαδήποτε αιτία από την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2006. Δηλαδή ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων Φ.Μ.Α καταργείται και αντικαθίσταται από το τέλος συναλλαγής, προκειμένου για τις περαιτέρω μεταβιβάσεις ακινήτων που έχουν αποκτηθεί μετά την 1.1.2006. Η επιβολή του Φ.Μ.Α περιορίζεται μόνο στις μεταβιβάσεις ακινήτων με επαχθή αιτία που έχουν αποκτηθεί πριν από την 1.1.2006

Κατ' εξαίρεση, αντί του τέλους συναλλαγής επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης στις περιπτώσεις μεταβίβασης νεόκτιστης οικοδομής που ανεγέρθηκε επί οικοπέδου ή γηπέδου που αποκτήθηκε μετά την 1.1.2006. Επομένως ακίνητα που μεταβιβάζονται για πρώτη φορά μετά από την ανέγερση τους υπάγονται στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων, δεδομένου ότι τα ακίνητα αυτά έχουν διαφοροποιηθεί σε σχέση με την μορφή που είχαν κατά την κτήση τους, λόγω της περαιτέρω ανέγερσης κτισμάτων.

<sup>19</sup> κατά τις διατάξεις της περίπτωσης ζ' της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του ν. 2238/1994 (Φ.Ε.Κ. 151 Α')

Η επιβολή τέλους συναλλαγής γίνεται στις περιπτώσεις απαλλοτρίωσης της πλήρους ή της ψιλής κυριότητας ή σύστασης επικαρπίας , οίκησης ή άλλης προσωπικής δουλείας , η κατά την διάλυση εταιρίας μεταβίβασης της ακίνητης περιουσίας της στα μέλη της, η παραίτηση από την κυριότητα επί ακινήτου, η απαλλοτρίωση ακινήτου για δημοσιά ωφελεία, η σύσταση, η απόσβεση ή η μεταβίβαση μαζί με το δεσπόζον ακίνητο, η απαλλοτρίωση ακινήτου για δημοσιά ωφέλεια, σύσταση, η απόσβεση ή η μεταβίβαση μαζί με το δεσπόζον ακίνητο πραγματικής δουλείας, η παραχώρηση δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης, η μεταβίβαση ιδανικού μεριδίου οικοπέδου που υπάγεται στο τεκμήριο αποπερατωμένου κτίσματος, η διπλή μεταβίβαση κτλ) υπόκεινται σε τέλος συναλλαγής, υπό την προϋπόθεση ότι συντελείτε με αυτές περαιτέρω μεταβίβαση . Επίσης σε τέλος συναλλαγής υπάγονται η διανομή, η ανταλλαγή και η συνένωση ακινήτων, τα οποία αποκτήθηκαν στο σύνολο τους ή μερικώς μετά την 1.1. 2006

Δεν υπάγονται σε τέλος συναλλαγής:

Η μεταβίβαση ποσοστών εξ αδιαιρέτου κυριότητας επί οικοπέδου ή γηπέδου, εφόσον έχει το χαρακτήρα εργολαβικού ανταλλάγματος για την ανέγερση επί του οικοπέδου ή γηπέδου οικοδομής, καθώς επίσης ή μεταβίβαση ποσοστών εξ αδιαιρέτου κυριότητας επί του οικοπέδου ή γηπέδου από την αντιπαροχή του οικοπεδούχου. Στις περιπτώσεις ανέγερσης οικοδομής από κατ' επάγγελμα εργολάβο – κατασκευαστή (υποκείμενο σε Φ.Π.Α) με το σύστημα της αντιπαροχής δεν υπάγονται σε τέλος συναλλαγής διότι δε συνιστούν περαιτέρω μεταβίβαση έστω και αν έχει αποκτηθεί το οικόπεδο επί του οποίου ανεγείρεται η οικοδομή , μετά από την 1- 1-2006, οι παρακάτω μεταβιβάσεις.

Η μεταβίβαση διαμερίσματος – οικοδομής από το εργολαβικό ανάλλαγμα του εργολάβου σε τρίτον πελάτη αυτού. Η μεταβίβαση ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου από το εργολαβικό ανάλλαγμα στον ίδιο τον εργολάβο

Η μεταβίβαση ποσοστών εξ αδιαιρέτου οικοπέδου από την αντιπαροχή του οικοπεδούχου. Οι ανωτέρω μεταβιβάσεις διέπονται από την φορολογία μεταβιβάσεις ακινήτων

Το τέλος συναλλαγής υπολογίζεται σε 1% επί της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου η οποία προσδιορίζεται σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικού

προσδιορισμού της αξία των ακινήτων ή με το σύστημα των συγκριτικών στοιχείων(οπού δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα), σε περίπτωση δε που το δηλούμενο τίμημα (ή το εκπλειστηρίασμα επί αναγκαστικού ή εκουσίου πλειστηριασμού) είναι μεγαλύτερο της αξίας που προκύπτει με την εφαρμογή των ανωτέρω συστημάτων υπολογισμού της αξίας , το τέλος της συναλλαγής υπολογίζεται με βάση το μεγαλύτερο τίμημα (ή εκπλειστηρίασμα).

Σε περίπτωση διανομής, ανταλλαγής ή συνένωσης ακινήτων το τέλος συναλλαγής υπολογίζεται σε ποσοστό 1% επί της αξίας των ακινήτων που λαμβάνει ο κάθε συμβαλλόμενος. Σε αντίθεση με το Φ.Μ.Α η τυχόν διαφορά μεταξύ ιδανικής και φυσικής μερίδας δεν επιφέρει περαιτέρω φορολόγηση για το συμβαλλόμενο που λαμβάνει από τη διανομή φυσική μερίδα μεγαλύτερη από την ιδανική του.

Το τέλος συναλλαγής καταβάλλεται εξ ολοκλήρου με την υποβολή της δήλωσης και πριν από την κατάρτιση του μεταβιβαστικού συμβολαίου από τον αγοραστή. Το Δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του τέλους παραγράφεται μετά από την πάροδο πενταετίας από το τέλος του έτους εντός του οποίου υποβλήθηκε η οικεία δήλωση. Σε περίπτωση μη υποβολής της δήλωσης το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή του τέλους παραγράφεται μετά την πάροδο δεκαπέντε (15) ετών από τέλος του έτους εντός του οποίου έληξε η προθεσμία για την υποβολή της δήλωσης

Απαλλάσσονται από το τέλος συναλλαγής:

- a. το Δημόσιο, τα Ν.Π.Δ.Δ., οι Ο.Τ.Α., οι ιεροί ναοί και οι ιερές μονές,
- b. οι δικαιούχοι απαλλαγής πρώτης κατοικίας μέχρι του ποσού που ορίζεται κατά τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 1078/1980 (Φ.Ε.Κ. 238 Α'), όπως ισχύουν,
- c. οι αγρότες κατά την αγορά ή ανταλλαγή γεωργικών ή κτηνοτροφικών εκτάσεων κατά τις διατάξεις των ν. 634/1977 (Φ.Ε.Κ. 186 Α') και ν. 2520/1997 (Φ.Ε.Κ. 173 Α'), όπως ισχύουν,
- d. η εισφορά και μεταβίβαση ακινήτων κατά τη συγχώνευση ή μετατροπή επιχειρήσεων κατά τις διατάξεις του ν.δ. 1297/1972 (Φ.Ε.Κ. 217 Α'), όπως ισχύουν,

- e. η εισφορά και μεταβίβαση ακινήτων κατά το μετασχηματισμό επιχειρήσεων κατά τις διατάξεις του ν. 2166/1993 (Φ.Ε.Κ. 137 Α'), όπως ισχύουν,
- f. η αναγκαστική απαλλοτρίωση κτημάτων κατά τις διατάξεις του Αγροτικού Κώδικα,
- g. η ανάκληση απαλλοτρίωσης ακινήτων,
- h. η μεταβίβαση ακινήτων από μη κερδοσκοπικό οικοδομικό συνεταιρισμό στα μέλη του,
- i. η σύμβαση ανταλλαγής ακινήτων μεταξύ του Δημοσίου και Ν.Π.Δ.Δ.,
- j. οι αγορές ακινήτων από αγροτικές συνεταιριστικές οργανώσεις για τη δημιουργία επιχειρήσεων μέσα στην περιφέρειά τους, κατά τις διατάξεις του άρθρου 35 του ν. 2810/2000 (Φ.Ε.Κ. 61 Α'),
- k. η μεταβίβαση ακινήτων προς αμοιβαία κεφάλαια ακίνητης περιουσίας καθώς και η μεταβίβαση ακινήτων προς εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, κατά τις διατάξεις του ν. 2778/1999 (Φ.Ε.Κ. 295 Α'),
- l. οι εταιρίες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία στην περίπτωση που σχηματισθούν μετά από συγχώνευση δύο ή περισσότερων εταιριών, οι οποίες διαθέτουν ακίνητη περιουσία, ή μετά από διάσπαση ή απόσχιση υφιστάμενης εταιρίας που εισφέρει ακίνητη περιουσία της σε νέο ή υφιστάμενο νομικό πρόσωπο το οποίο λειτουργεί ως εταιρία επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, κατά τις διατάξεις του ν. 2778/1999,
- m. η αγορά ακινήτων από πληγέντες από σεισμούς, πλημμύρες και λοιπές θεομηνίες κατά τις διατάξεις των ν. 867/1979 (Φ.Ε.Κ. 4 Α') και ν. 2576/1998 (Φ.Ε.Κ. 25 Α'), όπως ισχύουν,
- n. η αγορά ακινήτων από τον Οργανισμό Σχολικών Κτιρίων (Ο.Σ.Κ.),
- o. οι συγχωνεύσεις ανωνύμων κτηματικών εταιριών, εφόσον η απορροφώσα κατέχει το σύνολο των μετοχών της απορροφώμενης, κατά τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 11 του ν. 3091/2002 (Φ.Ε.Κ. 330 Α'), όπως ισχύουν,
- p. η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων για δημόσια ωφέλεια υπέρ του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ. ή Ο.Τ.Α..

Κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη που αφορά απαλλαγές από φόρους ή τέλη, πλην των ανωτέρω, δεν εφαρμόζεται για το τέλος συναλλαγής. Για την υποχρέωση και τη διαδικασία υποβολής της δήλωσης, την καταβολή του τέλους, τις συνέπειες της

μη δήλωσης, της εκπρόθεσμης και της ανακριβούς δήλωσης, τον έλεγχο της δήλωσης από τη φορολογούσα αρχή, τη διαδικασία επίλυσης των φορολογικών διαφορών, τη διαδικασία βεβαίωσης και είσπραξης, την επιστροφή του τέλους, τις υποχρεώσεις συμβολαιογράφων, υποθηκοφυλάκων και Δημοσίων Αρχών καθώς και για κάθε θέμα που δε ρυθμίζεται διαφορετικά από τις διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται οι διατάξεις του α.ν. 1521/1950, όπως ισχύουν.

## **4.5 Δήλωσης Ενιαίου Τέλους Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.)**

### **ΓΕΝΙΚΑ**

Στο αντικείμενο του ενιαίου<sup>20</sup> τέλους ακινήτων, οι υποκείμενοι σε δήλωση, οι διαδικασίες καθώς και ο τρόπος επιβολής και καταβολής του ενιαίου τέλους ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.), από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2008. Αναλυτικότερα υπόχρεοι σε δήλωση είναι κάθε νομικό πρόσωπο που έχει ακίνητο την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου κάθε έτους. Η δήλωση υποβάλλεται μέχρι και την 15<sup>η</sup> Μαΐου του οικείου έτους. Η υποβολή της δήλωσης πραγματοποιείται ανάλογα με το τελευταίο ψηφίο του Α.Φ.Μ. του φορολογούμενου, με αρχή το ψηφίο 1 και ολοκληρώνεται μέσα σε 10 εργάσιμες μέρες. Σε περίπτωση που η καταληκτική ημερομηνία δεν είναι εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα, τότε η προθεσμία αυτή μεταφέρεται στην αμέσως επόμενη εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα και οι τυχόν επόμενες αυτής μεταφέρονται διαδοχικά στις κατά σειρά αντίστοιχες επόμενες εργάσιμες ημέρες.

Η δήλωση υποβάλλεται από το νόμιμο εκπρόσωπο του νομικού προσώπου, ή από πρόσωπο που έχει ειδικά εξουσιοδοτηθεί προς τούτο απ' αυτόν. Συγκεκριμένα για το 2008: Η δήλωση του ενιαίου τέλους ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) συντάσσεται σε έντυπο που χορηγείται δωρεάν απ' το Δημόσιο και με Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζεται ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης, καθώς και τα δικαιολογητικά ή άλλα στοιχεία που υποβάλλονται μαζί με την δήλωση. Για το έτος 2008 εκδόθηκε η Α.Υ.Ο. 1028909/98/0013/ΠΟΛ 1052/7-3-2008.

Ορίζεται ο υπολογισμός τέλους ακινήτων για τα νομικά πρόσωπα ως κάτωθι:

<sup>20</sup> Με τις διατάξεις των άρθρων 5 έως και 19 του ν. 3634/2008 (ΦΕΚ 9 Α')

- Η αξία των γηπέδων (οικοπέδων ή αγροτεμαχίων), και των κτισμάτων (μισθωμένων και κενών) των νομικών προσώπων φορολογείται με συντελεστή έξη τοις χιλίοις (6‰).
- Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση εμπορικής δραστηριότητας από επιχειρήσεις ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών φορολογείται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰).
- Η αξία των γηπέδων (οικοπέδων ή αγροτεμαχίων), και των κτισμάτων (μισθωμένων και κενών) των νομικών προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, που επιδιώκουν κοινωφελείς, θρησκευτικούς, φιλανθρωπικούς και εκπαιδευτικούς σκοπούς φορολογείται με συντελεστή τρία τοις χιλίοις (3‰).
- Η αξία των κτισμάτων των ακινήτων των νομικών προσώπων μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα τα οποία ίδιο - χρησιμοποιούνται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰).
- Η αξία των λοιπών ακινήτων των νομικών προσώπων, τα οποία απαλλάσσονται για τα ίδιο - χρησιμοποιούμενα ακίνητά τους (π.χ. Ελληνικό δημόσιο, νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου κ.λπ.) φορολογείται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1‰).

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ**  
**ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΣΤΟ**  
**ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ**

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΕΜΠΤΟ

### ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΣΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ

#### 5.1 Το κτηματολόγιο

**Η** πρώτη προσπάθεια εισαγωγής του θεσμού του κτηματολογίου στην Ελλάδα έγινε το 1836 με διάταγμα του Όθωνα. Ακολούθησαν 4.000 περίπου νόμοι, διατάγματα και υπουργικές αποφάσεις χωρίς όμως ουσιαστικό αντίκρυσμα. Από το 1994, με τις ενέργειες του Υ.ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε. και την χρηματοδότηση της Ευρωπαϊκής Ένωσης (Δεύτερο Κοινοτικό Πλαίσιο Στήριξης) και του Ελληνικού Κράτους, βρίσκεται σε εξέλιξη η σημαντικότερη και ουσιαστικότερη προσπάθεια για τη σύνταξη του Εθνικού Κτηματολογίου. Μετά από 160 περίπου χρόνια, το Εθνικό Κτηματολόγιο άρχισε επιτέλους να γίνεται πραγματικότητα. 76 Γραφεία Κτηματογράφησης έχουν δημιουργηθεί σε όλη τη χώρα, στα οποία οι πολίτες θα υποβάλουν τις δηλώσεις τους, για τις 107 νέες περιοχές που εντάσσονται στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Κάθε Γραφείο Κτηματογράφησης είναι αρμόδιο για τα ακίνητα που δηλώνονται σε μία ή περισσότερες περιοχές. Σε κάθε Γραφείο Κτηματογράφησης:

- **Διατίθενται (δωρεάν) τα απαραίτητα έγγραφα** (έντυπο της δήλωσης του Ν.2308/1995, έντυπο πληρωμής παγίου τέλους κτηματογράφησης) και οδηγίες για τη συμπλήρωσή τους .
- **Παρέχονται πληροφορίες** σχετικά με τη διαδικασία υποβολής της δήλωσης, τις προθεσμίες, τον υπολογισμό του παγίου τέλους κτηματογράφησης και τη συμπλήρωση των εντύπων.
- **Παραλαμβάνονται** η δήλωση και τα απαραίτητα δικαιολογητικά.

Η δήλωση ιδιοκτησίας υποβάλλεται αποκλειστικά στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης είτε από τον ίδιο τον δηλούντα είτε από τρίτο πρόσωπο. Στην περίπτωση που τρίτος καταθέτει τη δήλωση, απαιτείται **απλή εξουσιοδότηση**



**(χωρίς θεώρηση του γνησίου της υπογραφής).** Στην περίπτωση που τρίτος συμπληρώνει, υπογράφει και καταθέτει τη δήλωση απαιτείται **συμβολαιογραφικό πληρεξούσιο.**

Επίσης, υπάρχει η δυνατότητα συστημένης **ταχυδρομικής αποστολής** μέσω ΕΛΤΑ ή courier στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης. Στην περίπτωση αυτή πέραν του εντύπου της δήλωσης και των συνυποβαλλομένων κατά περίπτωση, επισυνάπτονται υποχρεωτικά:

1. απλή φωτοτυπία ταυτότητας ή διαβατηρίου
2. απλή φωτοτυπία εγγράφου από το οποίο να προκύπτει το ΑΦΜ του δηλούντος (π.χ. εκκαθαριστικό εφορίας, λογαριασμός ΔΕΗ κλπ.)
3. το αποδεικτικό καταβολής του πάγιου τέλους κτηματογράφησης.

Τέλος υπάρχει και η δυνατότητα αποστολής των δηλώσεων μέσω της διαδικτυακής πύλης της ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε. <http://www.ktimatologio.gr/> . Στην περίπτωση αυτή το τέλος κτηματογράφησης καταβάλλεται αποκλειστικά με πιστωτική κάρτα ενώ οι τίτλοι του ακινήτου αποστέλλονται είτε ηλεκτρονικά, είτε ταχυδρομικά.

## **5.2 Από τα υποθηκοφυλακεία στα κτηματολόγια**

Σήμερα στην χώρα λειτουργούν υπό την εποπτεία του Υπουργείου Δικαιοσύνης 400 περίπου υποθηκοφυλακεία, από τα οποία τα 19 είναι έμμισθα, δηλαδή επανδρωμένα με μόνιμους δημοσίους υπαλλήλους (Αθήνα, Πειραιάς, Θεσσαλονίκη, Πάτρα, Ηράκλειο Κρήτης, Ιωάννινα κλπ). και 372 άμισθα. Τα γραφεία αυτά διευθύνονται από νομικούς (υποθηκοφύλακες). Το σύνολο των υπαλλήλων που απασχολούνται είναι 250 περίπου μόνιμοι υπάλληλοι και 50 έκτακτοι στα έμμισθα, οι οποίοι οργανικά υπάγονται στο Υπουργείο Δικαιοσύνης και 500 περίπου υπάλληλοι με σχέση αορίστου χρόνου στα άμισθα υποθηκοφυλακεία.

Το σύστημα των μεταγραφών που ισχύει σήμερα προβλέπει μεταγραφή στα υποθηκοφυλακεία κάθε πράξης με την οποία συνιστάται, αλλοιώνεται ή μεταβιβάζεται

εμπράγματο δικάϊωμα. Σε αυτές περιλαμβάνονται και πράξεις επιβάρυνσης των ακινήτων με υποθήκες, προσημειώσεις, κατασχέσεις και διεκδικήσεις.

Το Εθνικό Κτηματολόγιο θα καλύπτει όχι μόνο το νομικό αλλά και το τεχνικό μέρος των πληροφοριών για τα αντικείμενα των εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Η ισχύουσα νομοθεσία προβλέπει την μετατροπή των υπαρχόντων υποθηκοφυλακείων σε κτηματολογικά γραφεία με διατήρηση όλου του υπάρχοντος δυναμικού τους. Σήμερα απασχολείται το σύνολο σχεδόν των αγρονόμων – τοπογράφων - μηχανικών της χώρας, ενώ με την πλήρη λειτουργία του θεσμού αναμένεται ότι θα απασχολούνται σ αυτό περίπου 10.000 εργαζόμενοι.

Η δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου προωθείται στη Χώρα μας από το Υπουργείο Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων έργων (ΠΕ.ΧΩ.Δ.Ε.). Το Υπουργείο κατά την νομοθετική προώθηση του Κτηματολογίου ακολουθεί το Σχέδιο Πρότασης του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας (Τ.Ε.Ε.)

Για την εφαρμογή του Εθνικού Κτηματολογίου έχει συσταθεί ήδη από το έτος 1986 Το Νομικό Πρόσωπο Δημόσιου Δικαίου με την επωνυμία «Οργανισμός Κτηματολογίου και Χαρτογραφήσεων Ελλάδας» (Ο.Κ.Χ.Ε.). Αργότερα συστάθηκε και Ανώνυμη Εταιρεία με την επωνυμία «ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ Α.Ε.» με στόχο την επιτάχυνση των σχετικών διαδικασιών.

### **5.3 Ποιά δικαιολογητικά απαιτούνται για την κατάθεση της δήλωσης ιδιοκτησίας;**

Τα βασικά δικαιολογητικά που απαιτούνται για την κατάθεση της δήλωσης ιδιοκτησίας είναι:

1. Τίτλος ιδιοκτησίας ακινήτου σε απλή φωτοτυπία
2. Απόδειξη καταβολής τέλους κτηματογράφησης
3. Πιστοποιητικό μεταγραφής υποθηκοφυλακείου - τοπογραφικό διάγραμμα οικοπέδου (προαιρετικά)
4. Επίδειξη αστυνομικής ταυτότητας δικαιούχου

5. Επίδειξη στοιχείου πιστοποίησης ΑΦΜ (Εκκαθαριστικό, λογ/μός ΔΕΗ κλπ.)

Δεν απαιτείται οικοδομική άδεια, και δεν ενδιαφέρει αν ένα δηλούμενο κτίσμα είναι νόμιμο ή αυθαίρετο, εν όλω ή εν μέρει. Δηλώνοντας κανείς ένα μη νόμιμο κτίσμα δεν έχει να φοβάται, αλλά ούτε να ελπίζει σε κάτι από αυτό. Οι οριζόντιες ιδιοκτησίες δηλώνονται με βάση το νόμιμο εμβαδόν που αναφέρεται στο συμβόλαιο κτήσης τους.

#### 5.4 Τα 10 βήματα της όλης διαδικασίας στο κτηματολόγιο

1. Κήρυξη του Δήμου (ή Κοινότητας) υπό κτηματογράφηση με απόφαση του υπουργού ΠΕΧΩΔΕ, που δημοσιεύεται στο ΦΕΚ.
2. Δημόσια πρόσκληση (σε μία πανελλαδική και δύο τοπικές εφημερίδες) προς όσους έχουν εμπράγματα δικαιώματα να τα δηλώσουν στο Γραφείο Κτηματογράφησης του οικείου Ο.Τ.Α.
3. Συμπλήρωση και υποβολή δηλώσεων και τίτλων ιδιοκτησίας από τους ενδιαφερομένους εντός τρίμηνης προθεσμίας από την τελευταία δημοσίευση (εξάμηνης για τους κατοίκους εξωτερικού), με δυνατότητα τρίμηνης παράτασης, στο Γραφείο Κτηματογράφησης του δήμου που βρίσκεται το ακίνητο, με ταυτόχρονη καταβολή του πάγιου τέλους κτηματογράφησης (35 ευρώ ανά δικαίωμα κύριου περιουσιακού στοιχείου και 20 ευρώ για τα βοηθητικά).
4. Έλεγχος νομιμότητας δηλώσεων και κατάρτιση των κτηματολογικών χαρτών και πινάκων από το Γραφείο Κτηματογράφησης.
5. Δημόσια ανάρτηση επί δίμηνο των χαρτών και πινάκων στο Γραφείο Κτηματογράφησης, για να λάβουν γνώση όλοι οι ενδιαφερόμενοι.
6. Δίμηνη προθεσμία (τετράμηνη για κατοίκους εξωτερικού) για υποβολή αίτησης διόρθωσης ή ένστασης κατά των χαρτών και πινάκων.
7. Διόρθωση λαθών στους χάρτες και πίνακες. Στη συνέχεια καταβολή του αναλογικού τέλους κτηματογράφησης (1 % επί της αντικ. αξίας μείον 20.000

ευρώ για κάθε καταχωρούμενο δικαίωμα, με ανώτατο όριο τα 900 ευρώ). Το τέλος υπολογίζεται αυτόματα από τη μηχανογράφηση του κτηματολογίου και βεβαιώνεται στο δημόσιο ταμείο.

**8.** Κήρυξη από τον ΟΚΧΕ της περαίωσης της κτηματογράφησης.

**9.** Έναρξη λειτουργίας του Κτηματολογικού Γραφείου και πρώτες εγγραφές στα Κτηματολογικά βιβλία.

**10.** Από τη στιγμή αυτή και μετά, υπάρχει μόνον δυνατότητα διόρθωσης από τον Προϊστάμενο του Γραφείου «πρόδηλων» σφαλμάτων στις κτηματολογικές εγγραφές. Για κάθε άλλο λάθος, παράλειψη κλπ., ισχύει οκταετής προθεσμία από την έναρξη λειτουργίας του οικείου Γραφείου (δεκαετής για τους κατοίκους εξωτερικού) προσφυγής στο αρμόδιο Πρωτοδικείο για την εκπρόθεσμη αναγνώριση αδήλων ιδιοκτησιακών δικαιωμάτων.

## **5.5 Φορολογία μεταβίβασης ακινήτων στο κτηματολόγιο**

Σύμφωνα με «Εθνικό Κτηματολόγιο και άλλες διατάξεις»<sup>21</sup>, στα κτηματολογικά φύλλα καταχωρίζονται όλες οι δικαιοπραξίες, δικαστικές αποφάσεις και διοικητικές πράξεις, οι οποίες εγγράφονται, με βάση την κείμενη εκάστοτε νομοθεσία, στα βιβλία που τηρούνται στα Υποθηκοφυλακεία. Σύμφωνα, εξάλλου, από την έναρξη ισχύος του Κτηματολογίου τα έμμισθα ή άμισθα Υποθηκοφυλακεία, στον οποίων την τοπική αρμοδιότητα εμπίπτουν οι κτηματογραφημένες περιοχές, λειτουργούν ως Κτηματολογικά Γραφεία. Από το συνδυασμό των ανωτέρω διατάξεων προκύπτει ότι, εφόσον μετά την έναρξη ισχύος του συστήματος του Κτηματολογίου τα Κτηματολογικά Γραφεία έχουν υποκαταστήσει τα Υποθηκοφυλακεία, οι αφορώσες την μεταγραφή πράξεων στα Υποθηκοφυλακεία διατάξεις της φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων εφαρμόζονται και στην περίπτωση της καταχώρισης πράξεων στα Κτηματολογικά Βιβλία. Υπενθυμίζουμε, ότι ο μεταγραφοφύλακας είναι υποχρεωμένος να αρνηθεί τη μεταγραφή σύμβασης ή δικαστικής απόφασης ή οποιασδήποτε άλλης πράξης που αφορά στη μεταβίβαση της κυριότητας ή άλλων εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα, πλην υποθήκης, αν δεν προσκομίζεται σ'

<sup>21</sup> [www.Express.gr](http://www.Express.gr)

αυτόν αντίγραφο της δήλωσης φόρου μεταβίβασης, θεωρημένο από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. Τα αυτά ισχύουν και για το φόρο αυτομάτου υπερτιμήματος και το τέλος συναλλαγής ακινήτων.

Σχετικά με την οφειλή φόρου μεταβίβασης ακινήτων κατά την καταχώριση στα Κτηματολογικά Βιβλία δικαστικών αποφάσεων που εκδίδονται με τη διαδικασία της διόρθωσης ανακριβών πρώτων εγγραφών στα Κτηματολογικά Βιβλία σημειώνονται τα ακόλουθα: Οφείλεται φόρος μεταβίβασης σε μεταγραφή ή σε σημείωση στο βιβλίο μεταγραφών δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, λόγω συμπλήρωσης των όρων της τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία στο όνομα του προσώπου στο οποίο γίνεται η αναγνώριση υπάρχει μετεγγραμμένος τίτλος για το δικαίωμα αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί η δήλωση που προβλέπεται από το νόμο.

Στην περίπτωση των αρχικών εγγραφών με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» η διόρθωση μπορεί να ζητηθεί με αίτηση εκείνου που ισχυρίζεται ότι έχει εγγραφεί στο Κτηματολόγιο δικαίωμα, η οποία υποβάλλεται ενώπιον του Κτηματολογικού Δικαστή της τοποθεσίας του ακινήτου, και μέχρις ότου ορισθεί αυτός, στο Μονομελές Πρωτοδικείο της τοποθεσίας του ακινήτου που δικάζει κατά τη διαδικασία της εκούσιας. Με την αίτηση της προηγούμενης παραγράφου μπορεί να ζητηθεί η διόρθωση της εγγραφής και στην περίπτωση που ο αιτών επικαλείται ως τίτλο κτήσης πράξη μεταγραφεία η οποία δεν έχει μεταγραφεί στο υποθηκοφυλακείο. Στην περίπτωση αυτή, με την αίτηση ζητείται η διόρθωση της πρώτης εγγραφής και η καταχώριση του δικαιώματος στο φερόμενο στο μη μετεγγραμμένο τίτλο ως αποκτώντα, εφόσον συντρέχουν όλες οι κατά το ουσιαστικό δίκαιο προϋποθέσεις για την κτήση του δικαιώματος. Τέλος, «Κτηματογράφηση για τη δημιουργία Εθνικού Κτηματολογίου, διαδικασία έως τις πρώτες εγγραφές και άλλες διατάξεις» στους αναγραφόμενους στα κτηματολογικά βιβλία ως δικαιούχους των εγγραπτέων σε αυτά δικαιωμάτων χορηγούνται βεβαιώσεις από το Γραφείο Κτηματολογίου. Οι βεβαιώσεις αυτές, οι οποίες δεν αποτελούν τίτλους των εγγεγραμμένων δικαιωμάτων και δεν δημιουργούν τεκμήριο γι' αυτά, πιστοποιούν, ως προς το ακίνητο στο οποίο αναφέρονται, την πρώτη εγγραφή στα κτηματολογικά βιβλία, την ημερομηνία της πρώτης αυτής εγγραφής και τα λοιπά ουσιώδη της στοιχεία. Με βάση τα ανωτέρω, διακρίνουμε τις ακόλουθες περιπτώσεις:

1. Έκδοση δικαστικής απόφασης επί αναγνωριστικής ή διεκδικητικής αγωγής με την οποία αναγνωρίζεται το δικαίωμα του δικαιούχου και διατάσσεται η διόρθωση της αρχικής πρώτης εγγραφής, εφόσον η δικαστική απόφαση περιέχει αναγνώριση του δικαιώματος του ενάγοντος ή αιτούντος οφείλεται ο σχετικός φόρος μεταβίβασης
2. Έκδοση δικαστικής απόφασης επί αίτησης για διόρθωση αρχικής εγγραφής με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη». Στις περιπτώσεις που η δικαστική απόφαση διατάσσει απλώς τη διόρθωση της ανακριβούς πρώτης εγγραφής χωρίς να έχει και αναγνωριστικό περιεχόμενο δεν οφείλεται φόρος μεταβίβασης κατά την καταχώρισή της στα Κτηματολογικά Βιβλία. Σχετική βεβαίωση που θα εκδοθεί στο όνομα του δικαιούχου δεν αποτελεί τίτλο των εγγεγραμμένων δικαιωμάτων και δεν δημιουργεί τεκμήριο για αυτά, σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου με επίκληση χρησικτησίας από τον μεταβιβαζοντα, που εμφανίζεται ως δικαιούχος στα Κτηματολογικά Βιβλία μετά την καταχώριση σχετικής δικαστικής απόφασης που διατάσσει τη διόρθωση ανακριβούς πρώτης εγγραφής, θα οφείλεται ο σχετικός φόρος χρησικτησίας,.
3. Έκδοση δικαστικής απόφασης επί αίτησης για διόρθωση αρχικής εγγραφής με την ένδειξη «αγνώστου ιδιοκτήτη» με επίκληση μη μετεγγραμμένου τίτλου κτήσης.

Στην ανωτέρω περίπτωση υποβάλλεται προς καταχώριση στα Κτηματολογικά Βιβλία εκτός από τη δικαστική απόφαση και ο μη μετεγγραμμένος τίτλος, οπότε και καταβάλλεται ο οικείος φόρος κατά τη μεταγραφή του τίτλου και δεν οφείλεται φόρος κατά τη μεταγραφή της δικαστικής απόφασης, οφείλεται φόρος κατά τη μεταγραφή ή σημείωση στο βιβλίο μεταγραφών δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, λόγω συμπλήρωσης των όρων της τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία στο όνομα του προσώπου στο οποίο γίνεται η αναγνώριση, υπάρχει μετεγγραμμένος τίτλος για το δικαίωμα αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί η δήλωση που προβλέπεται από το νόμο.

### 5.5.1 Ένα διπλό παράδειγμα φορολογίας των τελών στο κτηματολόγιο<sup>22</sup>

Για να γίνει πιο κατανοητή η φορολογία των τελών στο κτηματολόγιο κρίθηκε απαραίτητο να αναφερθεί ένα παράδειγμα.

Διαμέρισμα αντικειμενικής αξίας	170.000 ευρώ
με κλειστή ισόγεια θέση στάθμευσης αντικ. αξίας	50.000 ευρώ
και υπόγεια αποθήκη αντικ. αξίας	37.000 ευρώ
<b>Συνολική αξία</b>	<b>257.000 ευρώ</b>

**A.** Αν ανήκει σε ένα άτομο:

**Πάγιο τέλος:** 35€ + 20€ + 20€ = **75 ευρώ**

**Αναλογικό τέλος** διαμερίσματος 170.000 – 20.000 = 150.000 X 1 % = **150 ευρώ**

Θέση στάθμευσης 50.000 – 20.000 = 30.000 X 1 % = 30 ευρώ

Αποθήκη 37.000 – 20.000 = 17.000 € X 1% = 17 ευρώ

Συνολική επιβάρυνση 75 + 150 + 30 + 17 = **272 ευρώ**

**B.** Αν ανήκει σε δύο άτομα (π.χ. σε 2 συζύγους, ή φιλό κύριο + επικαρπωτή):

**Πάγιο τέλος:** 35€ + 20€ + 20€ = 75 ευρώ ανά άτομο X 2 = **150 ευρώ**

**Αναλογικό τέλος** διαμερίσματος 170.000 – **40.000** = 130.000 X 1% = 130 ευρώ

Θέση στάθμευσης 50.000 – **40.000** = 10.000 X 1% = 10 ευρώ

Αποθήκη 37.000 - **40.000** = 0 ευρώ

Συνολική επιβάρυνση 150 + 130 + 10 + 0 = **290 ευρώ** (ήτοι 18 ευρώ περισσότερο).

## 5.6 Βασικές έννοιες στο εθνικό κτηματολόγιο

Το Εθνικό Κτηματολόγιο, είναι ένα σύστημα νομικών, τεχνικών και άλλων πρόσθετων πληροφοριών για όλα τα ακίνητα της επικράτειας, οργανωμένο σε κτηματοκεντρική βάση. Οι πληροφορίες αυτές αποσκοπούν στον ακριβή καθορισμό των ορίων των ακινήτων, και στην δημοσιότητα των εγγραπτέων στα κτηματολογικά βιβλία δικαιωμάτων και βαρών. Ως λόγοι που επιβάλλουν τη σύνταξη του Κτηματολογίου στην Χώρα μας θεωρούνται οι εξής:

<sup>22</sup> Πανελλήνιος Ομοσπονδία Ιδιοκτητών Ακινήτων (ΠΟΜΙΔΑ)

- Η διασφάλιση της δημόσιας πίστης στις συναλλαγές επί των ακινήτων
- Η δυνατότητα χάραξης και εφαρμογής διαφόρων ειδών πολιτικής επί της γης (χωροταξικής, οικιστικής, αγροτικής, χρήσεων γης κλπ.)
- Η ανάγκη καταγραφής και προστασίας της δημόσιας περιουσίας καθώς και ευαίσθητων τμημάτων της χώρας όπως τα δάση, οι αιγιαλοί, οι βιότοποι κλπ
- Η δυνατότητα επιβολής διαφόρων φορολογιών επί της ακίνητης ιδιοκτησίας (φόρος ακίνητης περιουσίας, Τ.Α.Π., έκτακτες εισφορές, ειδικά τέλη, κλπ.).

### Βασικές έννοιες του εθνικού κτηματολογίου

---

**Το γεωτεμάχιο**, ένα συνεχόμενο τμήμα της επιφανείας του εδάφους της χώρας μαζί με τα επ' αυτού κτίσματα. **Τα κτηματολογικά διαγράμματα**, στα οποία απεικονίζεται η κτηματογραφημένη περιοχή που ανήκει στην αρμοδιότητα κάθε κτηματολογικού γραφείου, τα οποία θα τηρούνται και σε ψηφιακή μορφή. **Οι κτηματολογικοί πίνακες**, αρχεία καταγραφής προσωρινών εμπραγμάτων δικαιωμάτων.

**Τα κτηματολογικά βιβλία**, που αποτελούνται από τα κτηματολογικά φύλλα (έντυπα ή ηλεκτρονικά), στα οποία καταχωρίζονται όλες οι προβλεπόμενες από το νόμο κτηματολογικές εγγραφές, αρχικές και μεταγενέστερες. Σε κάθε ακίνητο αντιστοιχεί ένα φύλλο κτηματολογικού βιβλίου, στο οποίο θα καταχωρίζονται όλες οι εγγραφές που το αφορούν.

**Ο Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (Κ.Α.Ε.Κ.)**, που όπως έχει ανακοινωθεί από τον Ο.Κ.Χ.Ε., είναι ένας 12ψήφιος μοναδικός αριθμός για κάθε γεωτεμάχιο της χώρας, ο οποίος θα είναι 16ψήφιος αν πρόκειται για οριζόντιο ιδιοκτησία πολυκατοικίας.

Από τα ψηφία του Κ.Α.Ε.Κ

- Τα δύο πρώτα ψηφία αντιστοιχούν στο Νομό
- Τα δύο επόμενα ψηφία στο Δήμο ή Κοινότητα



- Τα δύο επόμενα ψηφία στον τομέα του κάθε Δήμου
- Τα επόμενα δύο στο οικοδομικό τετράγωνο και
- Τα τέσσερα επόμενα στον αριθμό του οικοπέδου (ή γεωτεμαχίου). Αν πρόκειται για οριζόντιο ιδιοκτησία (διαμέρισμα, γραφείο ή κατάσταση) τότε προστίθενται τέσσερα ακόμη ψηφία
  - Τα δύο επόμενα στον αύξοντα αριθμό του κτιρίου (πολυκατοικίας) και
  - Τα δύο τελευταία στον όροφο και τη θέση της συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας
  - Οι πρόσθετες πληροφορίες κάθε ακινήτου από τις οποίες η σημαντικότερες είναι η χρήση του κάθε ακινήτου, αλλά πιθανόν και η αξία του

### 5.6.1 Τρόποι έρευνας στο εθνικό κτηματολόγιο

Όλα τα στοιχεία του Εθνικού Κτηματολογίου θα είναι καταχωρημένα σε αρχεία ηλεκτρονικών υπολογιστών. Η έρευνα ανεύρεσης του ιδιοκτήτη κάθε τεμαχίου γης, διαμερίσματος, καταστήματος κλπ. θα μπορεί να γίνεται:

- είτε με τον κωδικό αριθμό κάθε ακινήτου (Κ.Α.Ε.Κ.)
- είτε με τη διεύθυνση του κάθε ακινήτου
- είτε με τα στοιχεία του ιδιοκτήτη

Όταν θα ολοκληρωθεί το κτηματολόγιο και η διασύνδεση των αρχείων του θα είναι επίσης άμεσα εφικτή η ανεύρεση της ακίνητης περιουσίας οποιουδήποτε ιδιοκτήτη σε ολόκληρη τη χώρα.

### 5.7 Αντικείμενο κτηματογράφησης του κτηματολογίου

Η χώρα μας έχει έκταση 131.600 τετραγωνικά χιλιόμετρα τα οποία κατανέμονται ως εξής.

<b>α. Αστικές περιοχές</b>	<b>6.000 τ.χλμ.</b>
<b>β. Αγροτικές περιοχές</b>	<b>28.000 τ.χλμ.</b>
<b>γ. Δασικός χώρος</b>	<b>84.100 τ.χλμ.</b>

**δ. Λίμνες - ποτάμια**

**3.500 τ.χλμ.**

Ειδικότερα ο δασικός χώρος της Ελλάδας κατανέμεται ως εξής.

**α. Δάση**

**29.800 τ.χλμ.**

**β. Δασικές εκτάσεις**

**32.400 τ.χλμ.**

**γ. Χορτολιβαδικά, άγωνα, αλπικά κλπ.**

**21.900 τ.χλμ**

### **5.7.1 Άμεσα οφέλη που εξασφαλίζονται για το πολίτη**

Τα άμεσα οφέλη που αποκομίζει ο Έλληνας πολίτης από την υλοποίηση του εθνικού κτηματολογίου είναι:

- Οριστική και αμετάκλητη κατοχύρωση των τίτλων ιδιοκτησίας των πολιτών.
- Διευκόλυνση και απλούστευση των μεταβιβάσεων της ακίνητης περιουσίας.
- Μείωση στο ελάχιστο των εξόδων και του χρόνου που απαιτείται για κάθε μεταβίβαση
- Απαλλαγή των πολιτών από χρονοβόρες και δαπανηρές γραφειοκρατικές διαδικασίες.
- Διασφάλιση της άμεσης και ασφαλούς διαδικασίας των απαλλοτριώσεων και των αποζημιώσεων
- Παροχή υπηρεσιών υψηλού επιπέδου στους πολίτες και στους Δημόσιους και ιδιωτικούς φορείς.

### **5.7.2 Άμεσα οφειλή για την κοινωνία και το κράτος<sup>23</sup>**

Τα άμεσα οφέλη που αποκομίζει το Ελληνικό κράτος από την υλοποίηση του εθνικού κτηματολογίου είναι:

- Αμετάκλητη οριοθέτηση της δημόσιας και δημοτικής περιουσίας.

<sup>23</sup> <http://www.ktimatologio.gr/>

- Αναβάθμιση του περιβάλλοντος με τον περιορισμό των πυρκαγιών, των καταπατήσεων και των αυθαιρεσιών.
- Εφαρμογή σύγχρονης αγροτικής πολιτικής με έργα που θα κάνουν τις εκμεταλλεύσεις γης πιο αποδοτικές.
- Εφαρμογή σύγχρονης οικιστικής πολιτικής που θα παρέχει πολεοδομημένη γη κατάλληλη για ανάπτυξη πρώτης και δεύτερης κατοικίας ποιότητας.
- Αξιοποίηση και προστασία των δασών και των λοιπών φυσικών πόρων.
- Αποκάλυψη δημόσιας περιουσίας αξίας τουλάχιστον 2 δίζ Ευρώ

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ**

**ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ**

## ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΕΚΤΟ ΣΥΜΠΕΡΑΣΜΑΤΑ

### 6.1 Φάσεις και προτάσεις για μείωση του φόρου μεταβίβασης.

**Η** εστίαση της συγγραφής της πτυχιακής σε άρθρα εφημερίδων, ανακοινώσεις υπουργών, επιστημονικά συγγράμματα όσο και στην ελληνική βιογραφία, μας οδήγησαν στην ανακεφαλαίωση των παρακάτω. Μια από τις πιο σημαντικές μεταρρυθμίσεις των τελευταίων ετών είναι η φορολογική μεταρρύθμιση, που έχει ήδη αλλάξει το φορολογικό τοπίο στη χώρα μας. Το νέο φορολογικό σύστημα είναι διαφορετικό από το φορολογικό σύστημα των προηγούμενων ετών. Όπως είναι γνωστό, στην πρώτη φάση της φορολογικής μεταρρύθμισης έγινε μείωση των φορολογικών συντελεστών στις μεγάλες και τις μικρές επιχειρήσεις.

Στη δεύτερη φάση, έγινε μείωση της άμεσης φορολογίας για τα φυσικά πρόσωπα, προκειμένου να ελαφρύνουμε τη φορολογική τους επιβάρυνση. Παράλληλα, ελήφθησαν μέτρα για τον εκσυγχρονισμό του φορολογικού συστήματος, όπως η επιβολή Φ.Π.Α. στα ακίνητα.

Στην τρίτη φάση της φορολογικής μεταρρύθμισης έγινε έμφαση στη διεύρυνση της φορολογικής βάσης, με την καθιέρωση του Ενιαίου Τέλους Ακινήτων (ΕΤΑΚ), ενώ συνεχίζεται η προσπάθεια για την αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και την ενίσχυση της φορολογικής συνειδήσης, καθώς και η πολιτική της μείωσης των φορολογικών συντελεστών. Οι αλλαγές αυτές, αποκτούν σήμερα μια ιδιαίτερη δυναμική, ενόψει και της οικονομικής κρίσης.

Η φορολόγηση των ακινήτων στη χώρα μας αφορούσε έως σήμερα πρωτίστως τη μεταβίβαση και δευτερευόντως την ιδιοκτησία αυτή καθαυτή. Με τη θεσμοθέτηση του ΕΤΑΚ από τον έμμεσο τρόπο φορολόγησης της ακίνητης περιουσίας, περνάμε πλέον στην άμεση φορολόγησή της, γεγονός που αποτελεί εξορθολογισμό της φορολογικής νομοθεσίας, διευκολύνει τις μεταβιβάσεις και προωθεί τη φορολογική δικαιοσύνη. Το Σύνταγμα επιβάλλει την υποχρέωση συνεισφοράς των πολιτών στα φορολογικά βάρη ανάλογα με τις δυνατότητές τους. Κατά συνέπεια, η φορολόγηση θα πρέπει να είναι ανάλογη της φοροδοτικής ικανότητας και η φοροδοτική ικανότητα προκύπτει σαφώς και από την ακίνητη περιουσία που έχει κάποιος σε μια δεδομένη χρονική στιγμή.

Η θέσπιση του Ενιαίου Τέλους συνιστά απλοποίηση της φορολογίας των ακινήτων, αφού επιβλήθηκε μετά από την κατάργηση μιας σειράς άλλων φόρων. Όπως είναι γνωστό καταργήθηκε το τέλος χαρτοσήμου για μισθώματα κατοικιών, ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, στο βαθμό που καλύπτει βασικές στεγαστικές ανάγκες, ο φόρος για τις γονικές παροχές, ο φόρος κληρονομιάς (για τους κληρονόμους Α΄ και Β΄ κατηγορίας), και ο φόρος μεγάλης ακίνητης περιουσίας (ΦΜΑΠ). Επιπρόσθετα, καταργείται σταδιακά ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων και αντικαθίσταται για κάθε δεύτερη μεταβίβαση μετά την 1.1.2006, από το τέλος συναλλαγής και το φόρο αυτόματου υπερτιμήματος.

Με το Ενιαίο Τέλος Ακινήτων διευρύνεται η φορολογική βάση, αφού επιβάλλεται στο σύνολο των πολιτών και των νομικών προσώπων. Είναι χαρακτηριστικό, ότι για πρώτη φορά υπάγονται στο φόρο ακίνητα του Δημοσίου, των Δήμων και των Δημοτικών Επιχειρήσεων και γενικά των νομικών προσώπων δημόσιου και ιδιωτικού δικαίου.

Το Ενιαίο Τέλος έχει σχεδιασθεί με τέτοιο τρόπο ώστε να λαμβάνεται πρόνοια για την προστασία των χαμηλών και μεσαίων εισοδημάτων και για την ενίσχυση της ελληνικής οικογένειας.

Για το 2009 και τα επόμενα έτη, απαλλάσσεται η κύρια κατοικία των φυσικών προσώπων από την υποχρέωση καταβολής του Τέλους, εφόσον έχει επιφάνεια μέχρι 200τ.μ και η αξία της δεν υπερβαίνει τις 300.000 ευρώ. Το όριο των 300.000 ευρώ

έχει τεθεί, ώστε να μην έχουν την ίδια απαλλαγή μια κατοικία 200τμ σε μια περιοχή μικρής εμπορικής αξίας, με μια ίσης επιφάνειας κατοικία σε περιοχή όμως μεγάλης εμπορικής αξίας. Άρα δεν ευνοούνται οι κατέχοντες μεγάλης αξίας περιουσία.

Η κύρια κατοικία θα δηλωθεί από τους φορολογούμενους στη φορολογική δήλωση του 2009. Ειδικά για το 2008, πρώτο έτος εφαρμογής του ΕΤΑΚ, ο νόμος προβλέπει ότι, θα αφαιρείται ποσό έως 300.000 ευρώ από τη μεγαλύτερης αξίας κατοικία.

Επιπρόσθετα, λαμβάνεται πρόνοια για τους μικροιδιοκτήτες και τους αγρότες, αφού προβλέπεται η απαλλαγή από το ΕΤΑΚ των αγρών, των αγροτεμαχίων και γενικά των εκτός σχεδίου οικοπέδων, δηλαδή των οικοπέδων που δηλώνονται στον πίνακα 2 του εντύπου Ε9.

Επίσης προβλέπεται η απαλλαγή από τον κανόνα του 1ευρώ/τμ των ιδιοχρησιμοποιούμενων ακινήτων των αγροτών,(όλων των αγροτικών και κτηνοτροφικών κτισμάτων), των βοηθητικών χώρων (parking και αποθήκες) καθώς επίσης και των κτισμάτων που βρίσκονται σε δημοτικά ή κοινοτικά διαμερίσματα με πληθυσμό κάτω των 1.000 κατοίκων. Υποκείμενα στο Ενιαίο Τέλος Ακινήτων είναι τα νομικά πρόσωπα, καθώς και τα φυσικά πρόσωπα, για την ακίνητη περιουσία τους που βρίσκεται στην Ελλάδα την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας. Σε αντίθεση με τα νομικά πρόσωπα που φορολογούνται με συντελεστή 0,6%, τα φυσικά πρόσωπα φορολογούνται με μειωμένο συντελεστή 0,1%.

Τα νομικά πρόσωπα, υποχρεούνται να υποβάλλουν από μόνα τους δήλωση ΕΤΑΚ μέχρι και την 15η Μαΐου του οικείου έτους. Στη δήλωση αυτή υπολογίζουν τη φορολογητέα αξία των ακινήτων τους (με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού) και το φόρο που τους αναλογεί. Για το 2008, λόγω της πρώτης εφαρμογής του ΕΤΑΚ, η ημερομηνία υποβολής των δηλώσεων των νομικών προσώπων παρατάθηκε μέχρι 27 Ιουνίου 2008.

Σε αντίθεση με τα νομικά πρόσωπα, και ακριβώς για να αποφύγουμε την τλαιπωρία των πολιτών, τα φυσικά πρόσωπα δεν υποχρεούνται να προβούν τα ίδια σε υποβολή δήλωσης ΕΤΑΚ. Η δήλωση ΕΤΑΚ φυσικών προσώπων για το έτος 2008, δημιουργείται από το Υπουργείο Οικονομίας και Οικονομικών μετά από

επεξεργασία των Δηλώσεων Στοιχείων Ακινήτων (έντυπο Ε9) των ετών 2005 έως και 2008.

Η τελική εικόνα της περιουσιακής κατάστασης κάθε πολίτη την 1.1.2008, η οποία όπως ανέφερα προκύπτει μετά τη σχετική επεξεργασία από τη ΓΓΠΣ, γνωστοποιείται με το εκκαθαριστικό σημείωμα Ενιαίου Τέλους Ακινήτων έτους 2008. Στο ίδιο σημείωμα συμπεριλαμβάνεται η φορολογητέα αξία κάθε ακινήτου και ο συνολικός φόρος που αντιστοιχεί σε κάθε ιδιοκτήτη.

Για τα επόμενα έτη, ως δήλωση φυσικού προσώπου θα θεωρείται η διαμορφωμένη από τη ΓΓΠΣ δήλωση, με τις μεταβολές της περιουσιακής ή οικογενειακής κατάστασης που επέρχονται και οι οποίες θα υποβάλλονται με δήλωση στοιχείων

### **Προτάσεις**

Η επιβολή του ΦΠΑ στις νέες οικοδομές θα περιορίσει αναπόφευκτα το φόρο μεταβίβασης ακινήτων στις μεταβιβάσεις των οικοπέδων και των παλαιών οικοδομών. Ωστόσο, αν και η επιβολή του ΦΠΑ στα ακίνητα δεν θα επηρεάσει καθόλου τα οικόπεδα, κρίνεται σκόπιμο να μειωθεί σημαντικά η φορολογία από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων σ' αυτά. Όσον αφορά τη μεταβίβαση των παλαιών οικοδομών θα πρέπει για τους ίδιους λόγους η φορολόγησή τους να μειωθεί. Ιδιαίτερα, αν ληφθεί υπόψη ότι με την πάροδο του χρόνου θα αυξάνει σταδιακά ο αριθμός των μεταβιβαζόμενων παλαιών οικοδομών που επιβαρύνθηκαν και με τον ΦΠΑ κατά την πρώτη τους μεταβίβαση, η μείωση αυτή του φόρου μεταβίβασης ακινήτων γίνεται ακόμη περισσότερο δικαιολογημένη.

Γενικά, εκτιμάται ότι η χρησιμότητα του φόρου μεταβίβασης ακινήτων πρέπει να είναι πρωτίστως, αν όχι αποκλειστικά, αυτή του ελεγκτικού φόρου, δηλαδή του φόρου που με την ύπαρξή του διευκολύνει την λειτουργία άλλων φόρων (π.χ. φόρος εισοδήματος, φόρος περιουσίας), κάτι που μπορεί να επιτευχθεί πλήρως ακόμη και αν ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων έχει εξαιρετικά χαμηλό συντελεστή. Στα πλαίσια αυτά σημειώνονται τα εξής :



- Ο φόρος μεταβίβασης που θα επιβάλλεται στα οικοπέδα και στις παλαιές οικοδομές θα μπορούσε να έχει πολύ χαμηλό συντελεστή και η απώλεια των εσόδων του Δημοσίου να καλυφθεί από τον προτεινόμενο φόρο περιουσίας.
- Με την προτεινόμενη μείωση του φόρου μεταβίβασης ακινήτων αυξάνει ακόμη περισσότερο η διαφορά που υπάρχει σήμερα στο επίπεδο της φορολογικής επιβάρυνσης μεταξύ φόρου μεταβίβασης και φόρου κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών με συνέπεια να αυξάνει και το κίνητρο φοροαποφυγής μέσω εικονικών αγοροπωλησιών. Κατά συνέπεια, η πρόταση για φορολόγηση των μεταβιβάσεων που γίνονται μεταξύ γονέων – παιδιών - εγγόνων με το φόρο δωρεών αντί με το φόρο μεταβίβασης γίνεται ακόμη επιτακτικότερη.
- Η κατάργηση, του φόρου μεταβίβασης ακινήτων στις νέες οικοδομές και η μείωση του συντελεστή του φόρου στις μεταβιβάσεις οικοπέδων και παλαιών οικοδομών θα μειώσει τα έσοδα από την πηγή αυτή της τοπικής. Η κατάργηση, λόγω επιβολής του ΦΠΑ, του φόρου μεταβίβασης ακινήτων στις νέες οικοδομές και η μείωση του συντελεστή του φόρου στις μεταβιβάσεις οικοπέδων και παλαιών οικοδομών θα μειώσει τα έσοδα από την πηγή αυτή της Τοπικής Αυτοδιοίκησης, δεδομένου ότι το 3% των συνολικών εσόδων του φόρου μεταβίβασης ακινήτων κατανέμεται στους ΟΤΑ. Κατά συνέπεια, για να μην υπάρξει μείωση των εσόδων της Τοπικής Αυτοδιοίκησης θα πρέπει να ληφθεί μέριμνα ώστε το ποσοστό απόδοσης των εσόδων από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων που θα αποδίδεται στο εξής στην Τοπική Αυτοδιοίκηση σε συνδυασμό με το ποσοστό ενσωμάτωσης αυτού στο φόρο περιουσίας .

## 6.2 Συνέπειες της υψηλής φορολογίας

Η προσπάθεια για διευκόλυνση των μεταβιβάσεων για μεγαλύτερη ευελιξία και κινητικότητα στην αγορά «θα συνεχιστεί και τα επόμενα χρόνια, με ακόμη μεγαλύτερη απλοποίηση της φορολογίας των ακινήτων». Η αγορά ακινήτων αποτελεί την «καρδιά της οικονομίας» παρατηρώντας ότι οι τιμές τους επηρεάζουν την πλειονότητα νοικοκυριών και επιχειρήσεων, καθώς ο κλάδος της αγοράς ακινήτων αποτελεί σημαντικό παράγοντα της διαδικασίας ανάπτυξης της ελληνικής οικονομίας, καθώς συμβάλλει σε ποσοστό μεταξύ 23% και 25% στο ΑΕΠ.

Σημειώνεται, ότι με το υπό δημιουργία «on-line περιουσιολόγιο», δεκάδες εκατομμύρια δημόσια και ιδιωτικά ακίνητα θα αποθηκευθούν στο ηλεκτρονικό αρχείο της εφορίας. Με τον τρόπο αυτό, αναμένεται αφενός να σχηματιστεί μια ευκρινέστερη εικόνα των μεταβιβάσεων στις εφορίες και αφετέρου να καταστεί δυνατός ο αποτελεσματικότερος έλεγχος της δημόσιας περιουσίας για τη διαχείριση και την αξιοποίησή της. Οποιαδήποτε αλλαγή στην περιουσία θα καταγράφεται αυτομάτως και έτσι οι πολίτες θα μπορούν να εξυπηρετούνται σε 24ωρη βάση σχετικά με την έκδοση πιστοποιητικών ή τη μεταβολή στοιχείων στην περιουσία τους. Με το έργο θα επιτευχθούν τα εξής:

1. Διευκόλυνση των πολιτών και των επιχειρήσεων στις συναλλαγές τους με τις δημόσιες υπηρεσίες όσον αφορά τα περιουσιακά τους δικαιώματα.
2. Ανάδειξη των ηλεκτρονικών υπηρεσιών σε καθημερινό τρόπο επικοινωνίας με τους πολίτες.
3. Αυτοματοποίηση των μεταβολών στα περιουσιακά δικαιώματα μέσω του Taxis.
4. Πληροφόρηση του πολίτη ανά πάσα στιγμή σχετικά με τα περιουσιακά δικαιώματα που κατέχει (π.χ. προσδιορισμός της φορολογητέας αξίας κάθε ακινήτου).
5. Άμεση ενημέρωση και καθοδήγηση σε θέματα που σχετίζονται με τα περιουσιακά στοιχεία (π.χ. έλεγχος και διασταύρωση των μεταβολών στην περιουσιακή κατάσταση).
6. Άμεση και εύκολη λήψη των απαιτούμενων πιστοποιητικών ακινήτων μέσω των εφοριών και του διαδικτύου.
7. Προβολή και δυνατότητας αλλαγής από τους ίδιους τους φορολογούμενους των επιλεγμένων στοιχείων περιουσιακών δικαιωμάτων μέσω του διαδικτύου.
8. Άρση των γεωγραφικών περιορισμών στις συναλλαγές των πολιτών.
9. Ενισχύονται και συμπληρώνονται οι υποδομές της δημόσιας διοίκησης στον δημοσιονομικό και τον χρηματοοικονομικό τομέα.

Ανέκαθεν η Φορολογία Μεταβιβάσεων των Ακινήτων, είτε από επαχθή είτε από χαριστική αιτία, προσέλκυε το ενδιαφέρον των εκάστοτε Κυβερνήσεων, για την

ανετότερη άντληση εσόδων με σκοπό την κάλυψη των αναγκών του Προϋπολογισμού. Έτσι η απόκτηση και η κυριότητα ακινήτου, σήμεινε για κάθε ιδιοκτήτη, συνεχή και απρόσκοπτη φορολογική απομύζηση, που εκκινούσε από την απόκτηση του ακινήτου, με την Φορολογία Μεταβιβάσεως, με Φόρο Ιδιοκατοίκησης, Δημοτικά Τέλη, Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας, Φόρο Υπερτιμήματος κ.λπ.

Με άλλα λόγια η απόκτηση ενός ακινήτου, είτε από επαχθή είτε από χαριστική αιτία, ενώ προσφέρει βέβαια στον ιδιοκτήτη μια κάποια ασφάλεια συγχρόνως όμως τον υποχρεώνει να παραμένει ισοβίως ανήσυχος, για τυχόν φορολογικούς αιφνιδιασμούς και φορολογικές υποχρεώσεις που μπορεί να απαιτηθούν εκ μέρους του Κράτους.

Οι κρατικές πολιτικές διαδραματίζουν ρόλο-κλειδί στη διαμόρφωση της ανταγωνιστικότητας και της ανάπτυξης σε μία οικονομία. Ο αντίκτυπος των κρατικών πολιτικών στην παραγωγικότητα εκφράζεται μέσω της αύξησης της παραγωγικότητας στο δημόσιο τομέα και μέσω των επιπτώσεων των κρατικών πολιτικών – της φορολογίας, των κρατικών δαπανών και της νομοθεσίας – στον ιδιωτικό τομέα.

Οι επιπτώσεις της φορολογικής αυτής επιδρομής είναι πολλές. Ταλανίζουν την οικονομία, αλλά και τους εργαζομένους. Από τη μία μεριά συρρικνώνεται το πραγματικό διαθέσιμο εισόδημα και από την άλλη επιδεινώνεται η ανταγωνιστικότητα, προκαλούνται πληθωριστικές πιέσεις. Η υψηλή αύξηση των ονομαστικών αμοιβών και η φορολογία διαχέεται στα λαδιά στις τιμές, και μειώνεται η ροπή προς απόταμίευση, η οποία πάντοτε υπήρξε η κινητήρια δύναμη της ελληνικής οικονομίας.

Τι σημαίνουν όλα αυτά; Σημαίνουν ότι η χώρα μας είναι απλώς θεατής των κοσμογονικών αναδιατάξεων που γίνονται στην Ευρώπη και διεθνώς στην οικονομία, την κοινωνία και την επιχειρηματικότητα.

Τα αποτελέσματα από τη χαμηλή ανταγωνιστικότητα είναι γνωστά στη χώρα μας και γίνονται ακόμη πιο έντονα αν συγκριθούν με τις επιδόσεις των άλλων χωρών. Γιατί οι χώρες, που χαρακτηρίζονται από υψηλή ανταγωνιστικότητα, παρουσιάζουν ταχεία άνοδο των εξαγωγών, σημαντική εισροή άμεσων ξένων κεφαλαίων για επενδύσεις, υψηλές δημόσιες δαπάνες για εκπαίδευση και έρευνα καθώς και επιχειρηματικές δαπάνες για έρευνα ως ποσοστό του ΑΕΠ. Στις χώρες αυτές, σε αντίθεση με την Ελλάδα, ο βαθμός πρόσβασης στο Διαδίκτυο είναι υψηλός και ο ρυθμός αύξησης των αιτήσεων για διπλώματα ευρεσιτεχνίας εντυπωσιακός.





**ΚΑΤΑΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

Α/Α	ΜΕΤΡΗΣΗ ΚΑΙ ΜΕΤΡΩΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ			ΑΛΛΗ ΜΕΤΡΗΣΗ ΚΑΙ ΜΕΤΡΩΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ			ΑΛΗ ΕΣΤΙΑΣΤΕΣ - ΠΡΟΚΑΤΕΒΑΣΗ ΤΩΝ ΚΑΤΑΣΤΑΣΕΩΝ ΜΕ		
	μ <sup>2</sup>	μ <sup>2</sup>	μ <sup>2</sup>	μ <sup>2</sup>	μ <sup>2</sup>	μ <sup>2</sup>	μ <sup>2</sup>	μ <sup>2</sup>	μ <sup>2</sup>
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									
9									
10									
11									
12									

**ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΣΥΝΥΠΟΒΑΛΛΟΝΤΑΙ:**

Α/Α	Α/Α της σελίδας	Παραπομπικό
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		

Σε περίπτωση περισσότερων δικαιολογητικών συνεχίστε την αρίθμηση σε συνεχόμενη κατάσταση

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΥΠΟΧΡΕΟΥ**


**E9**

**ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**  
που υπάρχουν την 1η Ιανουαρίου 2008  
ΥΠΟΒΑΛΛΕΤΑΙ ΣΕ ΔΥΟ (2) ΑΝΤΙΤΥΠΑ

Προς τη Δ. Ο. Υ.

ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ:

ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ:

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
Διεύθυνση επίσημα στο ΕΠ (έτος: 2008/2008 (2007))  
ΝΑ | ΝΑΙ | ΝΑΙ  
ΟΧΙ | ΟΧΙ | ΟΧΙ

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΥΠΟΧΡΕΟΥ (Με κεφαλαία)**

ΕΠΩΝΥΜΟ ΚΑΤΑΣΤΗΤΗΣ	ΑΦΜ	ΣΤΟΙΧΙΟ ή ΕΠΩΝΥΜΟ	ΟΝΟΜΑ	ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ	ΔΙΑΤΑΞΗ ΑΣΤ.	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΗΣ Κ.Α.Σ. ή Ν.Ε.
1.						

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΖΥΓΙΟΥ ΚΑΙ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΩΝ ΤΕΚΝΩΝ ΠΟΥ ΕΧΟΥΝ ΟΠΟΙΟΔΗΠΟΤΕ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΩΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΟ**

ΕΠΩΝΥΜΟ ΚΑΤΑΣΤΗΤΗΣ	ΑΦΜ	ΣΤΟΙΧΙΟ ή ονομα στην κατάσταση	ΟΝΟΜΑ	ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ	ΟΔΟΣ ή οδός του ΥΠΟΧΡΕΟΥ		ΜΕΤΑΒΛΗΤΗ ΔΙΑΤΑΞΗ	
					ΣΥΣ	ΤΕΧ	ΟΔΟΣ	ΑΝΑΓΡΑΦΗ
2.								
3.								
4.								
5.								
6.								
7.								
8.								
9.								
10.								

**ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΙΜΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ η ΔΙΚΗΛΟΓΟΥ**

ΩΝΟΜΑ	ΑΦΜ	ΕΠΩΝΥΜΟ	ΟΝΟΜΑ	ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ	ΑΡΙΘΜ. ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ

**ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΦΟΡΑΔΟΓΟΜΕΝΟΥ:**


\* Δεν προηγείται άλλη αίτηση για συμπλήρωση επί του παρόντος

**ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (ΕΠΙΤΟ)**

Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ				ΥΠΟΔΟΜΗ ΔΡΟΜΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΠΡΟΣΩΠΩΣ					
	ΚΑΜΕΣ	ΘΗΚΕΣ ΔΙΑΜΕΤΡΩΝ ΠΥΛΩΝΟΤΕΣ	ΟΔΟΣ ΑΡΧΑΙΑΣ	Π.	ΟΔΟΣ	Γ.	ΟΔΟΣ	Π.	ΟΔΟΣ	Π.
1										
2										
3										
4										
5										
6										
7										
8										
9										
10										
11										
12										

**ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΣΤΟΙΧΕΙΑ**

Α/Α	ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ				ΟΔΟΣ ΚΑΜΕΣ ή ΠΡΩΤΗ	ΕΠΩΝΥΜΟ ΚΑΤΑΣΤΗΤΗΣ	ΑΦΜ	ΕΠΩΝΥΜΟ	ΟΝΟΜΑ	ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ	ΑΡΙΘΜ. ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ
	ΚΑΜΕΣ	ΘΗΚΕΣ ΔΙΑΜΕΤΡΩΝ ΠΥΛΩΝΟΤΕΣ	ΟΔΟΣ ΑΡΧΑΙΑΣ	Π.							
1											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											

Η Πρωτοβουλία: Το τετραγωνικό μέτρο σε εκατοστά (με τη μονάδα)

Ημερομηνία παραβίβης:  2008

Ο ΓΑΡΑΛΙΒΙΩΝ:









## ΒΙΒΛΙΟΓΡΑΦΙΑ

### Βιβλία

1. Δημήτριος Ι. Καραγιαννης (2007) 10<sup>η</sup> έκδοση, «Φορολογικά – φοροτεχνικά, Φορολογικές δηλώσεις», Γραφικές Τέχνες «ΑΡΙΩΝ»
2. Γ. Παπαγιαννης «Μεταβίβαση Κυριότητας ακινήτου», Εκδόσεις Αντ. Ν. Σακκουλα, Αθηνά 2007
3. Νικολάου Δημαρά «Εισαγωγή στο Αστικό Δίκαιο» Πάτρα 2008, Έ έκδοση
4. Φορολογική επιθεώρηση, «Μάιος 2006», Τεύχος 685, ΚΩΔ:2083
5. Απόστολος Γεωεργιάδης , Εμπράγματο Διακαίον 1975, δεύτερο τεύχος Η κυριότητα.
6. Γεωργιάδης – Σταθόπουλος, Αστικός Κώδιξ, τόμος VI εμπράγματο Δίκαιο 1985, με τη συνεργασία των Α.Βοσινάκη, Λ. Γεωργακοπούλου, Δακορώνια, Δημάκου – Ισάου, Καρακωστα, Κάρηση, Κρητικού, Λιακόπουλου, Λιβανη, Μαζη, Μπανάκα, Νικολοπούλου, Παπαδοπούλου, Παπανικολάου, Ρούσσου, Σκούρα, Φίλη, Αριστάκου, Φωτιάδη.
7. Σπυριδάκης, Περί εναλλαγής υποθηκικών τάξεων, Αθήνα 1969
8. Σπυριδάκης, Περί προσημειώσεως υποθήκης Νο Β20 713 επ.
9. Σπυριδάκης. Το Διακαίον της Εμπραγμάτου Ασφαλείας τεύχη Ι, ΙΙ, ΙΙΙ Αθήνα 1976.

### Πηγές Διαδικτύου

1. <http://www.go-online.gr>,
2. <http://www.tobima.gr>
3. <http://www.ethnos.gr>
4. <http://www.gus.gr>
5. <http://www.taxheaven.gr>
6. <http://www.law.uoa.gr>
7. <http://www.union.gr>
8. <http://www.e-gov.gr>

9. <http://www.enet.gr>
10. <http://www.Capital.gr> A.E.
11. <http://www.ktimatologio.gr/>
12. [users.otenet.gr/periodiko dikaio](http://users.otenet.gr/periodiko_dikaio)