

Έξι παρεμβάσεις στις μεταβιβάσεις ακινήτων

Με λιγότερη γραφειοκρατία ολοκληρώνονται οι μεταβιβάσεις ακινήτων σύμφωνα με το σχέδιο που έχει ενεργοποιήσει η ΑΑΔΕ το οποίο προβλέπει περιορισμό η και κατάργηση των πιστοποιητικών και δικαιολογητικών και ψηφιακές διαδικασίες στη διεκπεραίωση των υποθέσεων. Ειδικότερα το σχέδιο περιλαμβάνει έξι παρεμβάσεις:

1. Νέο πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ: Το πιστοποιητικό είναι το «κλειδί» για τις μεταβιβάσεις καθώς επιβεβαιώνει ότι την προηγούμενη 5ετία ή 6ετία σε περίπτωση που έχει εκδοθεί το εκκαθαριστικό του ΕΝΦΙΑ έχουν πληρωθεί όλοι οι φόροι που αναλογούν στο συγκεκριμένο ακίνητο (ΕΝΦΙΑ και ΦΑΠ), όπως επίσης και ότι τα στοιχεία του ακινήτου είναι σωστά και δεν έχουν απόκλιση τόσο από τα συμβόλαια, όσο και τα υπόλοιπα αποδεικτικά έγγραφα. Με τις νέες διατάξεις θα βεβαιώνεται στο πιστοποιητικό ότι στην περίπτωση της πώλησης το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝΦΙΑ (Ε9) και δεν απαιτείται για την έκδοσή τους ο αιτών να έχει καταβάλει ή να έχει νόμιμα απαλλαγεί από τις ληξιπρόθεσμες οφειλές του ΕΝΦΙΑ.
2. Κατάργηση πιστοποιητικού μη οφειλής από δωρεές-κληρονομίες: Το πιστοποιητικό ήταν υποχρεωτικό για τις δηλώσεις φόρου κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής που εκδίδονται μέσω του myPROPERTY, όταν από αυτές δεν προκύπτει φόρος ή αυτός έχει εξοφληθεί. Τη θέση του παίρνει η ψηφιακή δήλωση από την πλατφόρμα myPROPERTY, συνοδευόμενη από μια απλή υπεύθυνη δήλωση για τη μη μεταβολή των στοιχείων.
3. Περιορισμός δικαιολογητικών για βεβαίωση ΤΑΠ: Με την προσκόμιση μόνο δύο ή τριών δικαιολογητικών στους δήμους θα αποκτούν πλέον οι πολίτες τη βεβαίωση περί μη οφειλής Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ), που είναι υποχρεωτική για την μεταβίβαση. Η βεβαίωση ΤΑΠ εκδίδεται εντός πέντε ημερών με βάση τα στοιχεία που τηρεί ηλεκτρονικά ο δήμος και με τις νέες ρυθμίσεις θα ισχύει μέχρι το τέλος του έτους έκδοσής της. Τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για τη βεβαίωση ΤΑΠ είναι τα εξής:
 - Για την περίπτωση ηλεκτροδοτούμενου ακινήτου:
 - Φωτοτυπία τελευταίου λογαριασμού ρεύματος μαζί με το αποδεικτικό εξόφλησής του
 - Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας, και
 - Για την περίπτωση μη ηλεκτροδοτούμενου ακινήτου:
 - Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου / Διηρημένης Ιδιοκτησίας
 - Υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη για τη μη χρήση του ακινήτου.
4. Ψηφιακή υποβολή δήλωσης και στα προσύμφωνα: Επέκταση της ψηφιακής υποβολής δηλώσεων Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων από τους συμβολαιογράφους, όταν πρόκειται για σύνταξη του οριστικού συμβολαίου για τη μεταβίβαση ακινήτου, μετά από προσύμφωνο. Προϋπόθεση είναι το οριστικό συμβόλαιο να μην απέχει πάνω από δύο χρόνια από το προσύμφωνο.
5. «Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου»: Από την 1η Νοεμβρίου 2023 οι διαδικασίες μεταβίβασης ακινήτου θα διεκπεραιώνονται πλέον μέσω της ηλεκτρονικής πλατφόρμας «Ηλεκτρονικός Φάκελος Ακινήτου» της ΑΑΔΕ. Η λειτουργία της πλατφόρμας αυτής έχει σκοπό την υποστήριξη των συμβολαιογράφων, των πωλητών και των αγοραστών στη σύναψη των συμβάσεων, μέσω της απλούστευσης και της ψηφιοποίησης της διαδικασίας συλλογής των 11 δικαιολογητικών που απαιτούνται για τη σύνταξη των σχετικών συμβολαιογραφικών εγγράφων.
6. Αυτόματη συμπλήρωση του Ε9: Σε εφαρμογή μπαίνει η αυτόματη συμπλήρωση στοιχείων των ακινήτων μέσω της νέας ψηφιακής εφαρμογής που θα είναι ο «μεγάλος αδελφός» στο «myProperty» της ΑΑΔΕ. Αυτό πρακτικά σημαίνει πως οι φορολογούμενοι δεν θα χρειάζεται να τροποποιούν οι ίδιοι τα στοιχεία της ακίνητης περιουσίας τους στο Ε9 όταν προχωρούν σε κάποια αγοραπωλησία, γονική παροχή ή δωρεά ακινήτου ή όταν κληρονομούν ακίνητα. Με βάση τα στοιχεία των δηλώσεων μεταβίβασης ακινήτων που υποβάλλονται υποχρεωτικά ηλεκτρονικά θα ενημερώνεται αυτόματα το Ε9. Ωστόσο, θεσπίζεται η υποχρέωση επικαιροποίησης των στοιχείων του μεταβιβαζόμενου ακινήτου στο Περιουσιολόγιο – Ε9 πριν από την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ή δωρεάς ή γονικής παροχής ακινήτου μέχρι και στο επόμενο της μεταβίβασης έτος.