



Περιορίζεται από σήμερα, 1η Ιουνίου η γραφειοκρατία στις μετα-βιβάσεις ακινήτων οι οποίες γίνονται ευκολότερες, ενώ πρόσθε-τες διευκολύνσεις έρχονται στους επόμενους μήνες. ...

Από σήμερα, η ολοσχερής εξόφληση του ΕΝΦΙΑ παύει να αποτελεί προϋπόθεση για τη μεταβίβαση κατοικιών, λοιπών κτισμάτων, οικοπέδων, αγροτεμαχίων και λοιπών εδαφικών εκτάσεων.

Έτσι, οι δικαιοπραξίες επί ακινήτων, θα μπορούν να γίνονται και με απλήρωτο ΕΝΦΙΑ, ο οποίος βέβαια δεν θα χαρίζεται, αλλά θα διεκδικείται από την εφορία, όπως και οι υπόλοιπες ληξιπρόθεσμες οφειλές.

Παράλληλα, απλοποιούνται ακόμη περισσότερο και συντομεύονται οι διαδικασίες ηλεκτρονικής υποβολής δηλώσεων φόρου για χιλιάδες υποθέσεις μεταβιβάσεων, δωρεών, γονικών παροχών και κληρονομιών.

Όλες οι αλλαγές στις μεταβιβάσεις

Ειδικότερα από σήμερα, 1η Ιουνίου, σύμφωνα με την ΑΑΔΕ και την ΠΟΜΙΔΑ, οι αλλαγές που τρέχουν είναι οι ακόλουθες:

1. Σε κάθε εκπονητική δικαιοπραξία για τη μεταβίβαση ακινήτων με επαχθή αιτία ή τη σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού, το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ, θα πιστοποιεί μόνο ότι το συγκεκριμένο ακίνητο θα περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝΦΙΑ των 5 προηγούμενων της μεταβίβασης ετών ή 6 εάν έχει ήδη εκδοθεί ο φόρος του τρέχοντος έτους και όχι ότι έχει καταβληθεί ο αναλογών φόρος για το συγκεκριμένο ακίνητο και ότι έχει ρυθμιστεί ο ΕΝΦΙΑ των υπόλοιπων ακινήτων για τα έτη αυτά, όπως ίσχυε ως τώρα.
2. Σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου με επαχθή αιτία δεν θα είναι απαραίτητη η προσάρτηση στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο του πιστοποιητικού που θα πιστοποιεί την ολοσχερή εξόφληση των επιμεριστικά αναλογούντων στο ακίνητο φόρων κληρονομιάς, δωρεάς-γονικής παροχής. Αυτό αφορά δηλαδή κάθε περίπτωση πώλησης ακινήτου.
3. Για να αποκλειστεί η μεταβίβαση με επαχθή αιτία (πώληση) αδήλων ακινήτων, θα

γίνεται υποχρεωτική μνεία από τον συμβολαιογράφο στο συμβόλαιο που συντάσσει περί υποβολής της οικείας δήλωσης φόρου ανάλογα με την αιτία κτήσης του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

4. Τα στοιχεία των ακινήτων θα αντλούνται αυτόματα από την πλατφόρμα της ΑΑΔΕ " myProperty " μέσω μιας νέας ψηφιακής εφαρμογής η δήλωση Ε9 που θα συμπληρώνεται. Επίσης, ο φορολογούμενος πριν υποβάλει δήλωση φόρου μεταβίβασης ή δήλωση δωρεάς ή γονικής παροχής ακινήτου θα πρέπει πρώτα να επικαιροποιήσει τα στοιχεία του σπιτιού που μεταβιβάζεται στο Περιουσιολόγιο – Ε9 μέχρι και στο επόμενο, της μεταβίβασης, έτος. 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.

5. 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.

6. Κατάργηση του πιστοποιητικού μη οφειλής από δωρεές-κληρονομιές. Καταργείται η υποχρεωτική επισύναψη του πιστοποιητικού του άρθρου 105 του ν. 2961/2001 στις δηλώσεις φόρου κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής που εκδίδονται μέσω του myPROPERTY, όταν από αυτές δεν προκύπτει φόρος ή αυτός έχει εξοφληθεί. Αντί αυτού, χρησιμοποιείται η ψηφιακή δήλωση, η οποία αντλείται από την πλατφόρμα myPROPERTY, συνοδευόμενη από μια απλή υπεύθυνη δήλωση για τη μη μεταβολή των στοιχείων.

7. "Ηλεκτρονικός Φάκελλος Ακινήτου" για τις μεταβιβάσεις από 1.11.2023. 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.