

Το σχέδιο της φορολογικής διοίκησης που θα αρχίσει να ξεδιπλώνεται πριν από το καλοκαίρι προβλέπει ότι οι συμβολαιογράφοι θα αποκτήσουν έναν πιο ουσιαστικό ρόλο στη μεταβίβαση των ακινήτων.

Κάθε συμβολαιογραφείο θα μπορεί να διεκπεραιώνει ουσιαστικά (διότι τυπικά μπορεί και σήμερα) μεταβιβάσεις ακινήτων για ακίνητα που βρίσκονται σε οποιαδήποτε περιοχή της χώρας.

Οι διαδικασίες που γίνονται σήμερα χειρόγραφα και θα αντικατασταθούν από αντίστοιχες ηλεκτρονικές είναι οι εξής:

- Ο συμβολαιογράφος συντάσσει χειρόγραφα τα αναλυτικά φύλλα υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Πρόκειται για μακροσκελή έντυπα που περιλαμβάνουν μια σειρά από "κουτάκια" συντελεστών αυξομείωση της αξίας ανάλογα με τα χαρακτηριστικά του ακινήτου.

- Η επόμενη κίνηση, εφόσον ολοκληρωθεί ο υπολογισμός της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, είναι η χειρόγραφη συμπλήρωση της δήλωσης φόρου μεταβίβασης, γονικής παροχής, δωρεάς ή κληρονομιάς.

- Στη συνέχεια ο συμβολαιογράφος εφόσον έχει εξουσιοδοτηθεί από αγοραστή ή ο ίδιος ο αγοραστής αν πρόκειται για μεταβίβαση ή ο κληρονόμος αν πρόκειται για κληρονομιά ή ο δωρητής αν πρόκειται για γονική παροχή ή δωρεά επισκέπτονται με τα προηγούμενα έγγραφα ανά χείρας το τμήμα Κεφαλαίου της Εφορίας στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ακίνητο. Ο αρμόδιος υπάλληλος του τμήματος Κεφαλαίου ελέγχει την ακρίβεια και την πληρότητα των παραπάνω δηλώσεων και δικαιολογητικών, υπολογίζει τον σχετικό φόρο (π.χ. μεταβίβασης , γονικής παροχής κ.λπ.) και υπογράφει τις δηλώσεις.

Ωστόσο, μια σειρά από γραφειοκρατικές διαδικασίες θα εξακολουθήσουν να ισχύουν ταλαιπωρώντας τους φορολογούμενους. Η επιτάχυνση του φορολογικού σκέλους των μεταβιβάσεων ακινήτων είναι μια κίνηση που έρχεται με καθυστέρηση πολλών ετών καθώς οι μεταβιβάσεις ακινήτων στην Ελλάδα θυμίζουν περισσότερο τρίτο κόσμο παρά ανεπτυγμένη χώρα της Ευρώπης.

Αρκεί για να γίνει κατανοητό το παραπάνω η συνοπτική παρουσίαση των βημάτων που περιλαμβάνει η διαδικασία μεταβίβασης σήμερα:

- Ο ενδιαφερόμενος πωλητής ή αγοραστής επιλέγει συμβολαιογράφο. Ο συμβολαιογράφος που επιλέγεται συνήθως εδρεύει στην περιοχή όπου βρίσκεται το ακίνητο προκειμένου να μπορεί να διεκπεραιώσει γρηγορότερα τις διάφορες γραφειοκρατικές διαδικασίες.

- Ο συμβολαιογράφος μελετά τους τίτλους ιδιοκτησίας και στη συνέχεια εκδίδει μέσω taxisnet Αποδεικτικό Φορολογικής Ενημερότητας του πωλητή.

- Εφόσον η περιοχή είναι κτηματογραφημένη απαιτούνται ειδικά πιστοποιητικά για τα μεταβιβαζόμενο ακίνητο από το Κτηματολόγιο (ΚΑΕΚ κ.λπ.). Σε ορισμένες περιπτώσεις απαιτείται και αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας

- Εκδίδεται μέσω taxisnet πιστοποιητικό καταβολής φόρων ακινήτων (ΕΝΦΙΑ, ΕΕΤΗΔΕ κ.λπ.) για την τελευταία 5ετία πριν από τη μεταβίβαση του ακινήτου. Εφόσον υπάρχουν λάθη στη δήλωση του ακινήτου στο Ε9, τότε γίνονται τροποποιητικές δηλώσεις ακινήτων, εκδίδονται νέα εκκαθαριστικά του ΕΝΦΙΑ, πληρώνεται ο φόρος εφόσον τα νέα εκκαθαριστικά είναι χρεωστικά και εκδίδεται το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ. Σε ειδικές περιπτώσεις το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ εκδίδεται χειρόγραφα από το τμήμα Εισοδήματος της Εφορίας στην οποία υπάγεται ο πωλητής.

- Στη συνέχεια γίνονται τα τέσσερα βήματα που περιγράφηκαν αρχικά (σύνταξη δηλώσεων, επίσκεψη σε εφορίες κ.λπ.) και πρόκειται να περάσουν στο διαδίκτυο.

- Ο πωλητής θα πρέπει στη συνέχεια να μεταβεί στο τμήμα Εσόδων του Δήμου στον οποίο βρίσκεται το μεταβιβαζόμενο ακίνητο προκειμένου να εκδώσει πιστοποιητικό μη οφειλής Τέλους Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ). Το ΤΑΠ εισπράττεται μέσω των λογαριασμών της ΔΕΗ αλλά για μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα θα πρέπει να καταβληθεί πριν τη μεταβίβασή τους. Σε πολλούς δήμους το τμήμα Εσόδων επεκτείνει τον έλεγχο και σε τυχόν οφειλές από δημοτικά τέλη τα οποία δεν έχουν καταβληθεί για την τελευταία 5ετία.

- Αφού εκδοθούν και τα πιστοποιητικά από τους δήμους καθώς και πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης από πιστοποιημένο επιθεωρητή, ο συμβολαιογράφος προχωρά στη σύνταξη του συμβολαίου το οποίο υπογράφεται από αγοραστή και πωλητή.

- Το συμβόλαιο στη συνέχεια μεταγράφεται στο υποθηκοφυλακείο-κτηματολογικό γραφείο και πλέον η μεταβίβαση έχει ολοκληρωθεί.

Η ηλεκτρονικοποίηση των φορολογικών διαδικασιών μεταβίβασης των ακινήτων προβλέπεται στο επιχειρησιακό σχέδιο της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων για το 2019.