



Η Παγκόσμια Τράπεζα κατατάσσει την Ελλάδα στην 153η χειρότερη θέση του πλανήτη όσον αφορά τις διαδικασίες μεταβίβασης ενός ακινήτου καθώς για να ολοκληρωθούν τα 11 διαφορετικά βήματα που απαιτούνται για μια μεταβίβαση χρειάζονται κατ' ελάχιστον 20 ημέρες προετοιμασία αν όλα πάνε καλά ή ακόμη και δύο μήνες αν κάτι «στραβώσει» κατά τη γραφειοκρατική διαδικασία, η οποία παραμένει σχεδόν εξ ολοκλήρου χειρόγραφη.

Όσον αφορά το κόστος μεταβίβασης, ακόμη και αν δεν χρειαστεί να καταβληθεί φόρος –το αφορολόγητο των γονικών παροχών παραμένει στις 150.000 ευρώ και καλύπτει τις περισσότερες μεταβιβάσεις– μπορεί να ξεπεράσει –σε πραγματικούς όρους– το 3%-4% της αξίας του ακινήτου. Δεν είναι μόνο τα συμβολαιογραφικά έξοδα, οι αμοιβές του μηχανικού που θα πιστοποιήσει ότι δεν υπάρχουν παραβάσεις και τα έξοδα μετεγγραφής. Τυχόν πολεοδομικές παραβάσεις θα πρέπει να τακτοποιηθούν. Αυτομάτως, η εφορία θα ζητήσει αναδρομικά τον ΕΝΦΙΑ από το 2013. Ο δήμος θα απαιτήσει το ΤΑΠ από το... 2009 ή το 2013, η εφορία μπορεί να αξιώσει την πληρωμή οποιασδήποτε βεβαιωμένης ή ληξιπρόθεσμης οφειλής για να δώσει φορολογική ενημερότητα, ενώ στο «παιχνίδι» έχει μπει και ο ΕΦΚΑ ο οποίος ζητάει «λευκό μητρώο» για να δώσει την απαραίτητη ασφαλιστική ενημερότητα.

Ολόκληρη η δημόσια διοίκηση χρησιμοποιεί πλέον το «μπλοκάρισμα» της μεταβίβασης ακινήτου ως την απειλή για να πιέσει τους ιδιοκτήτες να τακτοποιήσουν όλες τις αμαρτίες του παρελθόντος. Η τακτοποίηση της παραμικρής πολεοδομικής παράβασης, εκτός από το πρόστιμο και την αμοιβή του μηχανικού «γεννά» αναδρομικές εκκρεμότητες. Την ώρα των

γονικών παροχών –ή γενικότερα των μεταβιβάσεων– η δημόσια διοίκηση ελέγχει:

1. Αν υπάρχουν πολεοδομικές παραβάσεις. Αν υπάρχουν πρέπει να τακτοποιηθούν, ενώ πρέπει να πληρωθεί τουλάχιστον το 30% του προστίμου που θα προκύψει για να προχωρήσει η μεταβίβαση.

2. Τακτοποίηση επιπλέον τετραγωνικών «γεννά» υποχρέωση αναδρομικής καταβολής του ΕΝΦΙΑ από την 1η ημέρα θέσπισής του, δηλαδή από το 2013.

3. Το πιστοποιητικό του ΤΑΠ είναι επίσης απαραίτητο. Για να το χορηγήσει ο δήμος, πρέπει να μην υπάρχουν οφειλές, ενώ η τακτοποίηση αυθαίρετων χώρων «γεννά» αναδρομικές υποχρεώσεις είτε από το 2009 είτε από το 2013.

4. Χωρίς φορολογική ενημερότητα, δεν μεταβιβάζεται το ακίνητο. Για να προχωρήσει η γονική παροχή, πολλές φορές καλείται ο γονέας να πληρώσει ακόμη και επόμενες δόσεις (ΕΝΦΙΑ Δεκεμβρίου και Ιανουαρίου κλπ.) για να μην μπλέξει σε έναν γραφειοκρατικό κυκεώνα απόκτησης της φορολογικής ενημερότητας.

5. Πιστοποιητικό μη οφειλών ζητείται και από τον ΕΦΚΑ εφόσον αυτός που μεταβιβάζει ακίνητο έχει επαγγελματική ιδιότητα. Στην πραγματικότητα, μετά τον Ιανουάριο του 2017, το πιστοποιητικό του ΕΦΚΑ ζητείται από όλους όσοι μεταβιβάζουν ακίνητο.