

ΠΡΑΚΤΙΚΟΣ ΟΔΗΓΟΣ

ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΤΗΝ ΕΛΛΑΔΑ

- Η αγορά ακινήτων για Έλληνες επενδυτές
- Η αγορά ακινήτων για ξένους επενδυτές
- Κατηγορίες ακινήτων στην Ελλάδα
- Η διαδικασία αγοράς ακινήτου στην Ελλάδα
- Τα έξοδα της αγοράς ακινήτου στην Ελλάδα
- Η φορολογία των ακινήτων στην Ελλάδα
- Λίστα απαραίτητων εγγράφων και ενεργειών (Checklist)
- Διαδικτυακή Ενημέρωση μέσα από το www.dikaio-akiniton.com

Πρακτικοί Οδηγοί

Με πρωτοβουλία της δικηγορικής εταιρίας Αθανασιάδης Πήλιος Γκενεράλης (AP&Generalis) και τη στήριξη των συνεργαζόμενων επαγγελματιών (φοροτεχνικοί, αρχιτέκτονες, πολιτικοί μηχανικοί, σύμβουλοι επιχειρήσεων) παρουσιάζεται σε ενδιαφερόμενους ιδιώτες, επαγγελματίες και εταιρίες, μια πλήρης σειρά ενημερωτικών, πρακτικών οδηγιών για τους σημαντικότερους τομείς του ελληνικού δικαίου. Η σειρά “Πρακτικός Οδηγός” της δικηγορικής εταιρίας Αθανασιάδης Πήλιος Γκενεράλης περιλαμβάνει τις εξής θεματικές ενότητες:

- Κληρονομικό Δίκαιο,
- Δίκαιο Ακινήτων,
- Φορολογικό Δίκαιο,
- Εργατικό Δίκαιο,
- Δίκαιο Εταιριών,
- Δίκαιο ΑΠΕ και
- Κατασκευαστικό Δίκαιο

Οι οδηγοί παρουσιάζονται σε ξεχωριστές θεματικές ιστοσελίδες μαζί με υποδείγματα καθώς και σχετική Νομολογία και Νομοθεσία. Μέσω σχετικών συνδέσμων ο ενδιαφερόμενος έχει τη δυνατότητα περιήγησης και στις άλλες θεματικές ιστοσελίδες της σειράς.

Αθανασιάδης Πήλιος Γκενεράλης Δικηγορική Εταιρία

Σύμφωνα με το Ν.2121/93 για την Πνευματική Ιδιοκτησία απαγορεύεται η αναδημοσίευση και γενικά η αναπαραγωγή του παρόντος έργου, η αποθήκευση του σε βάση δεδομένων, η αναμετάδοση του σε ηλεκτρονική ή οποιαδήποτε άλλη μορφή και η φωτοανατύπωση του με οποιονδήποτε τρόπο, χωρίς γραπτή άδεια του εκδότη.

Αθανασιάδης Πήλιος Γκενεράλης
Δικηγορική Εταιρία
Λεωφόρος Συγγρού 12, 11742 Αθήνα
Τηλ. 210 3239800, Φαξ. 2103239801
www.apgp.eu / mail@apgp.eu

Εισαγωγή

Η Ελληνική αγορά ακινήτων βρίσκεται σε μια πρωτόγνωρη κατάσταση με τις τιμές των ακινήτων να κυμαίνονται στο χαμηλότερο επίπεδο της τελευταίας 20ετίας ταυτόχρονα όμως το ενδιαφέρον Ελλήνων και ξένων επενδυτών να παραμένει ιδιαίτερος υποτονικό. Θεωρώντας ότι τα χειρότερα από άποψης φορολογίας και γενικότερης επιβάρυνσης έχουν υλοποιηθεί και προεξοφληθεί στα ιδιαίτερος χαμηλά τιμήματα οι περισσότεροι ενδιαφερόμενοι βολιδοσκοπούν την αγορά προσπαθώντας να εντοπίσουν εάν αυτή η χρονική στιγμή είναι η κατάλληλη για μια επένδυση στο χώρο των ακινήτων ή εάν είναι καλύτερο να αναμένουν περαιτέρω μείωση τιμών και σταθεροποίηση της κατάστασης.

Σε αυτή τη χρονική συγκυρία ο παρών πρακτικός οδηγός για τα ακίνητα στην Ελλάδα επιχειρεί να παρουσιάσει τις ιδιαιτερότητες της ελληνικής αγοράς ακινήτων συνολικά από πρακτική, νομική και φορολογική σκοπιά. Πραγματεύεται νομικά και φορολογικά θέματα που προκύπτουν σε σχέση με την αγορά, διαχείριση, αξιοποίηση, ανάπτυξη και μεταπώληση ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα. Θέματα όπως Η Διαδικασία Αγοράς Ακινήτων, Τα Απαραίτητα Δικαιολογητικά για την Αγορά Ακινήτου, Τα Έξοδα της Αγοράς Ακινήτου, Η φορολογία της αγοράς των ακινήτων, Η Λίστα των απαραίτητων ενεργειών και εγγράφων, προσεγγίζονται με πρακτικό τρόπο που επιτρέπει και σε ενδιαφερόμενους που δεν είναι επαγγελματίες του χώρου αλλά απλώς ενδιαφέρονται να αγοράσουν την πρώτη τους κατοικία να έχουν πρόσβαση σε σημαντικές πληροφορίες που δύσκολα βρίσκονται συγκεντρωμένες στο διαδίκτυο.

Απευθύνεται όπως όλοι οι πρακτικοί οδηγοί της Δικηγορικής Εταιρίας σε Έλληνες αλλά και σε Ξένους υπηκόους άλλων ευρωπαϊκών χωρών καθώς και τρίτων χωρών εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης που ενδιαφέρονται σε πρακτικό επίπεδο για νομικά και φορολογικά θέματα στην Ελλάδα, στοχεύοντας έτσι στη διευκόλυνση της επιχειρηματικότητας και γενικότερα της πρόσβασης ξένων στην ελληνική αγορά.

Έχοντας υπόψη τις συχνές αλλαγές ειδικά στο φορολογικό καθεστώς ο πρακτικός οδηγός παραπέμπει τον ενδιαφερόμενο και στην online έκδοση www.dikaio-akiniton.com όπου υπάρχει διαρκής ενημέρωση από τους ειδικευμένους στις αγοραπωλησίες ακινήτων δικηγόρους της δικηγορικής εταιρίας Αθανασιάδης Πήλιος Γκενεράλης.

Έκδοση Πρώτη
Αθανασιάδης Πήλιος Γκενεράλης
Δικηγορική Εταιρία
11 Ιουνίου 2013

Περιεχόμενα

Εισαγωγή	3
A. Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα	6
I. Η ελληνική αγορά ακινήτων για Έλληνες επενδυτές	6
II. Η ελληνική αγορά ακινήτων για ξένους επενδυτές.....	7
B. Κατηγορίες ακινήτων στην Ελλάδα.....	7
I. Ακίνητα κατοικίας.....	7
1. Νεοκλασικά.....	8
2. Πολυκατοικίες του Μεσοπολέμου.....	8
3. Νεότερες Πολυκατοικίες	8
II. Εμπορικά Ακίνητα	8
III. Εμπορικά Κέντρα.....	9
IV. Εξοχικές Κατοικίες	9
V. Ξενοδοχειακές Μονάδες	9
Γ. Η διαδικασία Αγοράς Ακινήτου στην Ελλάδα	9
I. Επιλογή του κατάλληλου ακινήτου	10
1. Στοιχεία της Περιοχής	10
2. Στοιχεία του ακινήτου	10
II. Έλεγχος και Διαπραγματεύσεις	11
1. Δέσμευση του Πωλητή – Προκαταβολή Προσύμφωνο.....	11
2. Νομικός Έλεγχος.....	11
3. Τεχνικός Έλεγχος	12
4. Προετοιμασία – Πληρεξούσιο	12
α. Άνοιγμα Λογαριασμού σε Ελληνική Τράπεζα.....	12
β. Πληρεξούσιο σε δικηγόρο με διευρυμένες αρμοδιότητες	12
5. Διαπραγματεύσεις.....	13
III. Συμβολαιογράφος, Υποθηκοφυλακείο και Κτηματολόγιο	13
IV. Υποχρεώσεις μετά την αγορά.....	15
Δ. Τα έξοδα της αγοράς ακινήτου στην Ελλάδα.....	15

E. Η φορολογία των ακινήτων στην Ελλάδα.....	16
I. Η φορολογητέα αξία του ακινήτου (αντικειμενική αξία).....	16
II. Η φορολόγηση της Αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα.....	17
1. Οι συντελεστές φορολόγησης.....	17
α) Φορολογία της αγοράς οικοπέδων και παλαιών/μεταχειρισμένων ακινήτων	17
β) Φορολογία της αγοράς νεόδμητων ακινήτων.....	17
γ) Συμφωνηθέν τίμημα και αντικειμενική αξία.....	18
2. Τεκμήρια απόκτησης περιουσιακών στοιχείων (πόθεν έσχες)	18
α) Τι είναι το πόθεν έσχες	18
β) Αναστολή του πόθεν έσχες μέχρι 31.12.2013.....	19
3. Φοροαπαλλαγή για αγορά πρώτης κατοικίας.....	19
α) Τα αφορολόγητα όρια.....	19
β) Φοροαπαλλαγή πρώτης κατοικίας για ξένους υπηκόους και κάτοικους εξωτερικού.....	20
III. Η φορολόγηση της μεταπώλησης ακινήτων στην Ελλάδα	20
IV. Η φορολόγηση της κατοχής ακινήτων στην Ελλάδα	21
1. Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ)	21
2. Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.).....	21
3. Δημοτικοί Φόροι και Τέλη.....	22
4. Φόρος επί των φόρων κατοχής.....	22
V. Η φορολόγηση των εισοδημάτων από ακίνητα στην Ελλάδα	22
1. Φορολόγηση για το έτος 2013 (χρήση 2012).....	22
2. Η φορολόγηση από το 2014 και έπειτα.....	23
3. Ειδική εισφορά αλληλεγγύης (για χρήσεις 2010 - 2014)	23
4. Υποχρεώσεις αλλοδαπών και κατοίκων εξωτερικού	24
α) ΑΦΜ και Δήλωση φόρου Εισοδήματος	24
β) Πιστοποιητικό Φορολογικής κατοικίας	24
ΣΤ. Γενικές Παρατηρήσεις	24
Ζ. Προτάσεις	26
Η. Λίστα απαραίτητων πληροφοριών ενεργειών και εγγράφων (Checklist).....	28

A. Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα

I. Η ελληνική αγορά ακινήτων για Έλληνες επενδυτές

Η αγορά ακινήτων απετέλεσε για δεκαετίες έναν από τους σημαντικότερους τομείς ανάπτυξης της Ελληνικής Οικονομίας. Ειδικά στα χρόνια της δραχμής τα ακίνητα αποτελούσαν, πέραν από το συνάλλαγμα, το μόνο ασφαλές ανάχωμα στον πληθωρισμό και στις συχνές υποτιμήσεις του εθνικού νομίσματος. Ταυτόχρονα το μέχρι και σήμερα ισχύον παράλογο σύστημα φορολόγησης απόκτησης ακινήτων, ουσιαστικά δεν επέτρεψε την επένδυση μη φορολογημένων εισοδημάτων σε ακίνητα, με αποτέλεσμα μεγάλο μέρος των υπεραξιών των ακινήτων να στηριχτεί σε μη φορολογημένα ποσά.

Η έλευση του ευρώ και η δυνατότητα δανεισμού σε πρωτόγνωρα χαμηλά επιτόκια, έδωσαν σε μεγάλες πληθυσμιακές ομάδες, για πρώτη φορά, τη δυνατότητα αγοράς ιδιόκτητης κατοικίας, πράγμα που έδωσε στην αγορά ακινήτων επιπρόσθετη ώθηση που οδήγησε στα τέλη της πρώτης δεκαετίας του 2000 σε υπερτιμημένες συναλλακτικές αξίες που άγγιζαν, και σε πολλές περιπτώσεις ξεπερνούσαν, τις αξίες ακινήτων σε χώρες της βόρειας Ευρώπης.

Εν αντιθέσει όμως με τα όσα συνέβησαν σε άλλες χώρες του ευρωπαϊκού νότου οι ελληνικές κατασκευαστικές εταιρίες στηρίχτηκαν ακόμα και μετά το 2002 ως επί το πλείστον σε δικά τους κεφάλαια και όχι σε τραπεζικό δανεισμό. Η συντηρητική αυτή προσέγγιση των κατασκευαστών συγκράτησε την αγορά ακινήτων τουλάχιστον τα πρώτα δύο χρόνια της κρίσης από το 2008 έως το 2010 όπου ουσιαστικά οι μειώσεις τιμών κυμάνθηκαν σε λογικά επίπεδα.

Η πλήρης αποδόμηση της ελληνικής αγοράς ακινήτων ξεκίνησε από το 2010 με την εισαγωγή του ΕΕΤΗΔΕ. Το έκτακτο αυτό τέλος εισήχθη με σκοπό την κάλυψη του ελλείμματος ως έκτακτο τέλος και ως πρόσθετη επιβάρυνση στο προϋπάρχον ΕΤΑΚ και στους διάφορους άλλους φόρους που βαρύνουν τα ακίνητα.

Η οικονομική κρίση, η δραστική μείωση χορήγησης στεγαστικών δανείων, η υπερφορολόγηση της κατοχής ακινήτων, ο φόβος εξόδου της χώρας από το ευρώ από τη μια σε συνδυασμό με τη δυνατότητα που παρέχει το κοινό νόμισμα για πιο ασφαλείς επενδύσεις στο εξωτερικό από την άλλη, οδήγησαν τα ελληνικά ακίνητα σε τιμές χαμηλότερες από εκείνες που είχαν τη δεκαετία του '80.

Παρά την τόσο μεγάλη μείωση των τιμών, το ενδιαφέρον των Ελλήνων για επενδύσεις σε ακίνητα στην Ελλάδα έχει περιοριστεί ουσιαστικά στα ακίνητα που προβλέπονται για ιδιοκατοίκηση ή σε αντίστοιχα παραθεριστικά ακίνητα. Η αγορά καταστημάτων ή χώρων γραφείων ή ακόμα και διαμερισμάτων για ενοικίαση έχει ουσιαστικά παγώσει και δεν θα μπορέσει να ανακάμψει εάν δεν μειωθεί δραστικά ο φόρος κατοχής των ακινήτων, διότι κανένας επενδυτής δεν θέλει να αναλάβει αυτή τη στιγμή το ρίσκο του να έχει ένα ακίνητο ξενοίκιαστο και παρόλα αυτά να πληρώνει, πέραν από τα έξοδα συντήρησης, και μεγάλους φόρους για την κατοχή του ακινήτου.

Η αναγγελθείσα ενοποίηση του ΕΕΤΗΔΕ με το ΦΑΠ δεν έχει συγκεκριμενοποιηθεί ακόμα και η ανακοίνωση-δέσμευση ότι και τα επόμενα χρόνια θα πρέπει από τη φορολόγηση να εισπράττονται τα ίδια ποσά φόρων που εισπράττονταν με το ΕΕΤΗΔΕ οδηγεί αναγκαστικά στο συμπέρασμα ότι η φορολόγηση της κατοχής των ακινήτων στην Ελλάδα θα παραμείνει σε υπερβολικά υψηλά επίπεδα.

Υπό αυτό το πρίσμα η ελληνική αγορά ακινήτων παρουσιάζει αυτή τη στιγμή μόνο ενδιαφέρον για ιδιώτες που θέλουν να αγοράσουν ακίνητα προς ιδιοκατοίκηση ή για δική τους τουριστική χρήση, αφού για αυτούς τους ενδιαφερόμενους αγοραστές το θέμα της απόδοσης είναι δευτερεύουσας σημασίας. Θα πρέπει όμως εδώ να επισημανθεί ότι ειδικά για αυτή την κατηγορία ενδιαφερόμενων αγοραστών, οι συνθήκες, τουλάχιστον όσον αφορά το τίμημα, είναι περισσότερο από ιδανικές αφού πλέον στην πράξη δεν καθορίζουν οι πωλητές άλλα οι αγοραστές, με δική τους προσφορά, το τίμημα.

II. Η ελληνική αγορά ακινήτων για ξένους επενδύτες

Η αγορά ακινήτων στην Ελλάδα αποτελεί μια δύσβατη αγορά και για αυτόν το λόγο παραμένει ακόμα ουσιαστικά αδιάφορη για τους ξένους επενδυτές. Τα βασικά προβλήματα παραμένουν

1. Οι ανασφαλείς αποδόσεις
2. Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας στο σύνολο της και η αστάθεια του φορολογικού συστήματος
3. Τα υψηλά έξοδα επένδυσης
4. Η έλλειψη κτηματολογίου και ξεκάθαρων όρων δόμησης σε πολλές περιφέρειες της χώρας
5. Η έλλειψη χρηματοδότησης

Παρά τις παραπάνω διαχρονικές αδυναμίες του γενικού πλαισίου αγοραπωλησιών, υπάρχουν αυτή τη στιγμή τομείς της αγοράς ακινήτων που θα μπορούσαν και θα έπρεπε να παρουσιάσουν ενδιαφέρον για ξένους επενδύτες, επειδή επηρεάζονται μόνο περιφερειακά από την κρίση (τουριστικά ακίνητα, παραθεριστικές κατοικίες, ενεργειακά κτίρια) ή ακριβώς επειδή παρουσιάζονται λόγω της κρίσης (αποκρατικοποιήσεις).

- **Τουριστικά ακίνητα:** Σε αυτόν τον τομέα η κρίση όντως κρύβει αρκετές ευκαιρίες για ξένους επενδύτες αφού πολλές ξενοδοχειακές μονάδες προσφέρονται για αγορά ή συνεκμετάλλευση σε τιμές που πριν πέντε χρόνια ήταν αδιανόητες, ενώ ταυτόχρονα η τουριστική κίνηση της χώρας που ακόμα και στη χειρότερη φάση της κρίσης είχε μόνο μικρές μειώσεις, εξασφαλίζει και μελλοντικά αρκετά σταθερές αποδόσεις.
- **Αποκρατικοποιήσεις:** Προκειμένου να περιοριστεί το έλλειμμα της χώρας, η Ελληνική Κυβέρνηση, το καλοκαίρι του 2011, αποφάσισε την εκποίηση πολυάριθμων κρατικών περιουσιακών στοιχείων. Μέσα σε αυτά βρίσκονται εκτάσεις και ακίνητα που μπορούν να θεωρηθούν μοναδικά όχι μόνο σε εθνικό αλλά και σε πανευρωπαϊκό επίπεδο. Ενδεικτικά αναφέρονται η ανάπτυξη της εκτάσεως του πρώην Αερολιμένα Αθηνών (η έκταση έχει το μέγεθος του Μονακό), η διάθεση πλήθους ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου σε Ελλάδα και εξωτερικό τα οποία στεγάζουν Δημόσιες Υπηρεσίες και Πρεσβείες, η διάθεση ξενοδοχειακών μονάδων σε μοναδικές τοποθεσίες που ανήκουν στο Δημόσιο.
- **Παραθεριστικές κατοικίες:** Ο τομέας των παραθεριστικών κατοικιών παρουσιάζει πληθώρα ποιοτικών κατασκευών σε μοναδικές τοποθεσίες. Ακόμα και εάν επέλθει περαιτέρω μείωση των τιμών, αυτή προβλέπεται ότι θα είναι περισσότερο διορθωτικού χαρακτήρα.
- **Ενεργειακά Κτίρια:** Ιδιαίτερο ενδιαφέρον για ξένους αγοραστές παρουσιάζουν επίσης ακίνητα που συνδυάζονται με εγκαταστάσεις φωτοβολταϊκών και τεχνολογίες εξοικονόμησης ενέργειας. Ειδικά παραθεριστικές κατοικίες που συνδυάζονται με εγκαταστάσεις φωτοβολταϊκών μπορούν μέσα από τα έσοδα της εγκατάστασης να καλύπτουν τις δαπάνες συντήρησης και κατοχής του ακινήτου και κατά περίπτωση να αποδίδουν και ένα επιπρόσθετο εισόδημα

B. Κατηγορίες ακινήτων στην Ελλάδα

I. Ακίνητα κατοικίας

Τα ακίνητα κατοικίας αποτελούν το μεγαλύτερο ποσοστό ακινήτων στην Ελλάδα. Οι ανάγκες για στέγαση μεγάλων πληθυσμιακών ομάδων από το 1960 και έπειτα σε συνδυασμό με την έλλειψη

χρηματοδότησης από το τότε υπάρχον τραπεζικό σύστημα οδήγησε στη ανάπτυξη της αγοράς ακινήτων κατοικίας μέσα από το σύστημα της αντιπαροχής στο οποίο ο οικοπεδούχος ελάμβανε από τον κατασκευαστή ως αντιπαροχή για το οικόπεδο ποσοστό των οικοδομηθέντων διαμερισμάτων. Στην κορύφωσή του το σύστημα αυτό οδήγησε το 2007 σε απόθεμα 200.000 με 250.000 νεόδμητων διαμερισμάτων που ακόμα και σήμερα μετά τη σχεδόν πλήρη παύση των οικοδομικών εργασιών δεν έχει διατεθεί και παραμένει απούλητο.

Το μοντέλο της αντιπαροχής εξηγεί και το ότι, εν αντιθέσει με άλλες ευρωπαϊκές χώρες, η πλειοψηφία των ακινήτων κατοικίας στην Ελλάδα βρίσκεται διανεμημένη σε διηρημένες και όχι σε ενιαίες ιδιοκτησίες, πράγμα που σε αρκετές περιπτώσεις δυσχεραίνει τη διαχείριση.

Το βασικό πλεονέκτημα του μοντέλου αντιπαροχής έγκειται στο μεγάλο ποσοστό ιδιοκατοίκησης που στην Ελλάδα ανέρχεται στο 80,1%.

Γενικά διακρίνονται οι εξής βασικές κατηγορίες ακινήτων κατοικίας στην Ελλάδα:

1. Νεοκλασικά

Και στην Ελλάδα τα διατηρητέα συνήθως νεοκλασικά ακίνητα είναι περιζήτητα τουλάχιστον όσα βρίσκονται σε ασφαλείς και ήσυχες περιοχές των αστικών κέντρων. Η αγορά τέτοιων κτηρίων είναι ουσιαστικά περιορισμένη επειδή και το κτιριακό απόθεμα τέτοιων κτισμάτων είναι πια περιορισμένο. Πέρα από τις ανακαινισμένες νεοκλασικές κατοικίες υπάρχουν και νεοκλασικές κατοικίες που γκρεμίζονται και ξαναχτίζονται από την αρχή, πληρώνοντας έτσι όλες τις σύγχρονες κατασκευαστικές προδιαγραφές. Η αγορά παλαιών διατηρητέων κτισμάτων απαιτεί ιδιαίτερη προσοχή και σίγουρα τη συνδρομή εξειδικευμένων πολιτικών μηχανικών.

2. Πολυκατοικίες του Μεσοπολέμου

Οι πολυκατοικίες αυτές είναι επίσης διατηρητέες, βρίσκονται σε αστικές συνοικίες κυρίως του κέντρου της Αθήνας (Κολωνάκι, Νεάπολη, Κυψέλη, Πατήσια) και η αρχιτεκτονική τους αξία είναι πλέον αναγνωρίσιμη και διακριτή όχι μόνον από αρχιτέκτονες. Προσφέρουν γενικότερα ψηλοτάβανους χώρους και ευρύχωρες κατόψεις καθώς και ιδιαίτερα καλαίσθητους κοινοχρήστους χώρους υποδοχής, στοιχεία που επιτρέπουν πέραν από την οικιστική και την επαγγελματική χρήση των διαμερισμάτων.

3. Νεότερες Πολυκατοικίες

Ο μεγαλύτερος όγκος των πολυκατοικιών των μεγάλων αστικών κέντρων της Ελλάδος έχει κτιστεί την δεκαετία του '70. Οι πολυκατοικίες μετά τη δεκαετία του '80 και ειδικότερα μετά τη δεκαετία του '90 διακρίνονται για την ενισχυμένη αντισεισμικότητά τους. Ειδικά στις πολυκατοικίες που κτίστηκαν από το '90 και μετά οι ενδιαφερόμενοι αγοραστές πρέπει να προσέξουν ιδιαίτερος τις πολεοδομικές παραβάσεις σε ημιυπαίθριους χώρους των διαμερισμάτων αλλά και πιθανές αλλαγές χρήσεων. Σε πολυκατοικίες που κατασκευάστηκαν μετά το 2000 δίνεται πλέον βάση και στη θερμομόνωση και γενικότερα στο ενεργειακό ισοζύγιο των κτηρίων μέσα από τη χρήση κουφωμάτων με διπλά τζάμια, τη χρήση υγραερίου για τη θέρμανση, ηλιακών θερμοσιφώνων και κατά περίπτωση και τη χρήση φωτοβολταϊκών συστημάτων για περαιτέρω εξοικονόμηση ενέργειας.

II. Εμπορικά Ακίνητα

Τα περισσότερα εμπορικά καταστήματα βρίσκονται στην Ελλάδα σε ισόγειους χώρους πολυκατοικιών και σπανιότερα σε ξεχωριστά ακίνητα. Με την έλευση των ξενών αλυσίδων και τη γενικότερη διεύρυνση του λιανεμπορίου από τη δεκαετία του 1990 και έπειτα προστέθηκαν και

ακίνητα που στεγάζουν αποκλειστικά εταιρίες λιανεμπορίου. Οι αλλεπάλληλες μειώσεις ενοικίων στη συγκεκριμένη αγορά των εμπορικών ακινήτων θεωρείται ότι θα σταματήσει από το 2014 και μετά, πράγμα που ενδέχεται να σταθεροποιήσει και τις τιμές πώλησης. Μετά την έξοδο μιας γερμανικής και μιας γαλλικής πολυεθνικής εταιρίας από την ελληνική αγορά καταστημάτων λιανεμπορίου αναμένεται κυρίως η λογισμένη επέκταση σε ήδη υπάρχουσες κτιριακές εγκαταστάσεις.

III. Εμπορικά Κέντρα

Μετά από σειρά μεγάλων αναπτύξεων εμπορικών κέντρων από το 2000 και έπειτα η κατασκευή εμπορικών κέντρων στην Ελλάδα έχει πλέον μειωθεί δραστικά. Οι επενδύσεις για την ανάπτυξη νέων εμπορικών κέντρων δεν προχωρούν, καθώς οι εταιρείες αναδιπλώνονται και τηρούν στάση αναμονής έως ότου καταγραφεί βελτίωση του κλίματος.

Σύμφωνα με την τελευταία έρευνα της Cushman & Wakefield, η Ελλάδα βρίσκεται στις τελευταίες θέσεις μεταξύ 34 χωρών σε ό,τι αφορά τα υπό ανάπτυξη εμπορικά κέντρα αλλά και στον πίνακα με τα τετραγωνικά μέτρα των shopping center ανά 100 κατοίκους.

Για ξένους επενδυτές παρουσιάζει ενδιαφέρον η ιδιωτικοποίηση των Αερολιμένων που θα συνδυαστεί με άδειες για ανάπτυξη εμπορικών χρήσεων μέσα στα αεροδρόμια καθώς και για ανάπτυξη εμπορικών κέντρων σε εκτάσεις κοντά στα αεροδρόμια.

IV. Εξοχικές Κατοικίες

Οι εξοχικές κατοικίες μπορούν να διακριθούν σε τρεις κατηγορίες. Σε παλαιές μονοκατοικίες που βρίσκονται εντός οικισμών, σε σύγχρονες κατοικίες που βρίσκονται σε συγκροτήματα που συνορεύουν ή βρίσκονται σε τοποθεσίες εκτός οικισμών καθώς και σε αντίστοιχες νεόδμητες κατοικίες που βρίσκονται συνήθως εκτός οικισμών σε οικόπεδα άνω των 4000 τ.μ. αφού σε αυτά επιτρέπεται και η εκτός σχεδίου πόλεως δόμηση.

Ο τομέας των εξοχικών κατοικιών έχει αναπτυχθεί σε αρκετά μεγάλο βαθμό κυρίως όμως με στόχο την πώληση σε Έλληνες, ενώ η διείσδυση ξένων στην αγορά εξοχικών κατοικιών παραμένει χαμηλή, ιδιαίτερα εάν συγκριθεί με την αντίστοιχη σε άλλες χώρες της Μεσογείου όπως στην Ισπανία ή στην Ιταλία.

V. Ξενοδοχειακές Μονάδες

Στην ελληνική τουριστική αγορά συνυπάρχουν τόσο μεγάλες όσο και μικρές εταιρείες. Σήμερα, λειτουργούν περισσότερα από 9.000 ξενοδοχεία στην Ελλάδα. Σύμφωνα με το INVEST IN GREECE τα περισσότερα ξενοδοχεία στην Ελλάδα εντάσσονται στην κατηγορία των καταλυμάτων 1 και 2 αστέρων, και θεωρείται ότι υπάρχουν μεγάλα περιθώρια για τους επενδυτές να δημιουργήσουν ξενοδοχειακές μονάδες 4 και 5 αστέρων. Σύμφωνα με το Greek Hotel Branding Report, τα επώνυμα ξενοδοχεία στην Ελλάδα αποτελούν το 4% στο σύνολο των ξενοδοχείων και το 19% στη συνολική διαθεσιμότητα κλινών, ενώ σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες το ποσοστό αυτό κυμαίνεται μεταξύ 25 και 40%.

Γ. Η διαδικασία Αγοράς Ακινήτου στην Ελλάδα

Παρά τον εκσυγχρονισμό κάποιων επιμέρους θεμάτων η διαδικασία αγοράς ακινήτου παραμένει στην Ελλάδα ακόμα μια αρκετά χρονοβόρα και γραφειοκρατική διαδικασία την οποία θα

συνοδεύσουν υποχρεωτικά δικηγόροι, συμβολαιογράφοι και πολιτικοί μηχανικοί. Στις περισσότερες περιπτώσεις, είναι, πέραν αυτών, πλέον απαραίτητη και η συνδρομή εξειδικευμένου λογιστή, ειδικά όταν ο αγοραστής είναι αλλοδαπός ή κάτοικος εξωτερικού. Ως πλεονέκτημα αυτής της γραφειοκρατικής διαδικασίας θα πρέπει πάντως να σημειωθεί ότι αν οι συνδραμόντες σύμβουλοι έχουν επιλεγεί σωστά, ο αγοραστής θα προβεί σε μια αρκετά διασφαλισμένη αγορά που δεν θα του επιφυλάσσει δυσάρεστες εκπλήξεις από άγνωστα βάρη, βλάβες, ζημιές, οφειλές προς τρίτους, πολεοδομικές παραβάσεις ή άλλα κρυφά μειονεκτήματα του ακινήτου αφού η υποχρεωτική συμμετοχή των ειδικών δύναται υπό ομαλές συνθήκες να διασφαλίσει τη νομική και πραγματική θέση του αγοραστή ακινήτου στην Ελλάδα

Στη διαδικασία αγοράς ακινήτου διακρίνουμε τρεις φάσεις: Την πρώτη φάση επιλογής του κατάλληλου ακινήτου (I). Τη φάση Ελέγχου, Διαπραγματεύσεων και Προετοιμασίας (II) και τη φάση της υπογραφής του συμβολαίου σε συμβολαιογράφο και μεταγραφής σε Υποθηκοφυλακείο και Κτηματολόγιο (III).

I. Επιλογή του κατάλληλου ακινήτου

Στη διαδικασία επιλογής του κατάλληλου ακινήτου κρίνεται σκόπιμη η συνδρομή μεσιτικών γραφείων και κατά προτίμηση μεσιτικών εταιριών οι οποίες παρέχουν πλέον και στην Ελλάδα αξιόπιστες υπηρεσίες. Εν αντιθέσει με άλλες ευρωπαϊκές χώρες υπάρχουν στην Ελλάδα όμως και αρκετοί ιδιοκτήτες που προσφέρουν τα ακίνητα τους απευθείας σε διαδικτυακές πλατφόρμες όπως το www.xe.gr και το www.spitogatos.gr χωρίς τη διαμεσολάβηση μεσίτη.

Τα στοιχεία που πρέπει να προσέξει ο ενδιαφερόμενος αγοραστής στη φάση επιλογής του καλύτερου ακινήτου στην Ελλάδα είναι ενδεικτικά τα εξής :

1. Στοιχεία της Περιοχής

- Χώροι πρασίνου
- Ασφάλεια
- Ησυχία
- Αεροπορική σύνδεση της περιοχής
- Σύνδεση με μέσα σταθερής τροχιάς ή άλλα ΜΜΜ
- Σεισμογένεια της περιοχής
- Θέσεις στάθμευσης
- Σχολεία, δημόσιες υπηρεσίες, νοσοκομεία
- Οχλούσες δραστηριότητες στην περιοχή (Βιομηχανίες, Αεροδρόμια κλπ)

2. Στοιχεία του ακινήτου

Ειδικά στη φάση της επιλογής του καλύτερου ακινήτου ανάμεσα σε ακίνητα που βρίσκονται στην ίδια ή σε συγκρίσιμες περιοχές ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να συλλέξει και να συγκρίνει τα ακίνητα με βάση τις παρακάτω πληροφορίες:

- Πραγματικό εμβαδόν του ακινήτου καθώς και εμβαδόν του ακινήτου όπως αυτό αναγράφεται στο συμβόλαιο, στη δήλωση στην Εφορία καθώς και στο λογαριασμό της ΔΕΗ αφού με βάση τον τελευταίο καθορίζονται φόροι και τέλη που βαρύνουν το ακίνητο. Ειδικά για ξένους αγοραστές επισημαίνεται ότι λόγω πολεοδομικών παραβάσεων υπάρχουν συχνά αποκλίσεις στα πραγματικά τετραγωνικά και στα τετραγωνικά που αναφέρονται στα συμβόλαια.
- Πολεοδομική νομιμότητα του ακινήτου, υπάρχουν πολεοδομικές παραβάσεις και εάν ναι,

- είναι τακτοποιημένες
- τεχνική κατάσταση του ακινήτου
- δόμηση και δυνατότητα δόμησης των όμορων οικοπέδων
- θέα του ακινήτου
- δυνατότητα και τιμή μίσθωσης του ακινήτου

Με τα παραπάνω στοιχεία ο ενδιαφερόμενος μπορεί να συγκρίνει περισσότερα ακίνητα με βάση την τιμή στα νόμιμα τετραγωνικά του ακινήτου και την πιθανή απόδοση του ακινήτου και έτσι να καταλήξει στην πιο συμφέρουσα προσφορά.

II. Έλεγχος και Διαπραγματεύσεις

Μετά την επιλογή του καλύτερου ακινήτου συνιστάται ο νομικός και τεχνικός έλεγχος του ακινήτου. Σε αλλοδαπούς και κατοίκους εξωτερικού συνιστάται από αυτήν τη χρονική στιγμή η ανάθεση της υπόθεσης σε ειδικευμένο δικηγορικό γραφείο που θα αναλάβει το νομικό έλεγχο, θα αναθέσει τον τεχνικό έλεγχο, θα προετοιμάσει τις διαπραγματεύσεις με τον πωλητή με τρόπο που θα διασφαλίσει τα συμφέροντα του αγοραστή και θα συντονίσει όλες τις απαραίτητες ενέργειες για την αγορά του ακινήτου.

1. Δέσμευση του Πωλητή – Προκαταβολή Προσύμφωνο

Πριν από τη διεξαγωγή του νομικού ελέγχου συνιστάται ειδικά σε κάτοικους εξωτερικού η δέσμευση του πωλητή του ακινήτου ότι δεν θα προβεί σε πώληση του ακινήτου σε άλλον ενδιαφερόμενο για όσο διάστημα διεξάγεται ο νομικός και τεχνικός έλεγχος. Παλαιότερα συνηθιζόταν η πληρωμή προκαταβολής για αυτό το λόγο. Με βάση τα σημερινά δεδομένα και λόγω της επιτάχυνσης των διαδικασιών καθίσταται πλέον εφικτή και η μονομερής δέσμευση του πωλητή χωρίς να πρέπει να πληρωθεί κάποια προκαταβολή. Άλλως, μόνον σε περιπτώσεις στις οποίες ο πωλητής χρειάζεται ρευστότητα για την τακτοποίηση πολεοδομικών παραβάσεων του ακινήτου¹. Μετά την υπογραφή της σχετικής δέσμευσης του πωλητή μπορεί να διεξαχθεί ο νομικός και τεχνικός έλεγχος.

2. Νομικός Έλεγχος

Ο νομικός έλεγχος είναι απαραίτητος και κάλο είναι να περιλαμβάνει πέρα από τον έλεγχο τίτλων (στον οποίον διασφαλίζεται ότι το ακίνητο ανήκει στο πωλητή και δεν έχει βάρη)² και έλεγχο των εξής εγγράφων και θεμάτων

- Την εγκυρότητα και γνησιότητα όλων των εγγράφων και πιστοποιητικών
- Τα έγγραφα τακτοποίησης πολεοδομικών παραβάσεων
- Τη Σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας
- Έλεγχο των δηλώσεων Ε9 του πρώην ιδιοκτήτη
- Έλεγχο των λογαριασμών ΔΕΗ εάν αναφέρουν τα σωστά τ.μ. και ορθές τιμές ζώνης με βάση τις οποίες γίνεται ο υπολογισμός των φόρων.
- Έλεγχο και διασφάλιση ότι δεν υπάρχουν ανοιχτές όφειλες κοινοχρήστων
- Ασφαλιστήριο συμβόλαιο

¹ Σε αυτή τη περίπτωση μπορεί να πληρωθεί προκαταβολή προς κάλυψη των εξόδων τακτοποίησης του ακινήτου, θα πρέπει όμως ταυτόχρονα να υπογραφεί συμβολαιογραφικό προσύμφωνο.

² Έλεγχος στα Βιβλία Μεταγραφών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου, όπου ελέγχεται και διαπιστώνεται αν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο ανήκει πράγματι στον πωλητή και αν ανήκε σε αυτόν επί τουλάχιστον 20 χρόνια.

β. Έλεγχος στα Βιβλία Βαρών του αρμόδιου Υποθηκοφυλακείου όπου ελέγχεται και διαπιστώνεται εάν στο όνομα του πωλητή ή των δικαιωπαρόχων του υπάρχουν εγγεγραμμένες υποθήκες, προσημειώσεις υποθηκών, κατασχέσεις ή δικαστικές διεκδικήσεις.

- Καταγραφή ηλεκτρικών συσκευών και αντικειμένων που μεταβιβάζονται με το ακίνητο

Σε μισθωμένα ακίνητα:

- το μισθωτήριο συμβόλαιο και
- αν οι εγγυήσεις που αναφέρονται είναι διαθέσιμες
- τυχόν εκχωρήσεις και προεξοφλήσεις του μισθώματος
- σε επαγγελματικούς χώρους αν υπάρχει άδεια για τη χρήση του μισθωτή

Ειδικότερα όταν ο αγοραστής είναι ξένος υπήκοος κρίνεται σκόπιμο ο δικηγόρος του να προβεί και σε **αυτοψία του ακινήτου** που πρόκειται να αγοραστεί αφού πολλά θέματα που για τον Έλληνα αγοραστή είναι πρόδηλα, ενδεχομένως να διαφεύγουν της προσοχής του ξένου αγοραστή.

3. Τεχνικός Έλεγχος

Από το 2011 ο πωλητής του ακινήτου υποχρεούται πλέον να προσκομίσει βεβαίωση μηχανικού για την έκδοση της οποίας ο μηχανικός πρέπει να επιθεωρήσει το ακίνητο και να βεβαιώσει αν και ποιές πολεοδομικές παραβάσεις έχει το ακίνητο. Ταυτόχρονα εκδίδεται και **πιστοποιητικό ενεργειακής κλάσης**. Με αυτή τη διαδικασία, που δεν βαρύνει οικονομικά τον αγοραστή, ο αγοραστής έχει μια πρώτη εικόνα της κατάστασης του ακινήτου. Εάν θέλει να ενημερωθεί όμως και για την ποιότητα της κατασκευής, αντισεισμικότητα, κλπ συνιστάται σε κάθε περίπτωση και η διεξαγωγή τεχνικού ελέγχου από πολιτικό μηχανικό του πωλητή.

Στη περίπτωση αγοράς οικόπεδου ο πολιτικός μηχανικός ελέγχει

- Την αρτιότητα και οικοδομησιμότητα
- Εάν υπάρχουν εκκρεμότητες του ακινήτου για τυχόν οφειλόμενες εισφορές σε γη και χρήμα, αναστολή εκδόσεως οικοδομικών αδειών, απαλλοτρίωση για κοινωφελή σκοπό, εκτέλεση οδικού ή άλλου έργου, για τυχόν χαρακτηρισμό της ιδιοκτησίας ως δάσους, δασικής ή αναδασωτέας έκτασης, βιότοπου, αιγιαλού, αρχαιολογικού ενδιαφέροντος, στρατιωτικής ζώνης, κλπ.
- Τις επιτρεπόμενες και απαγορευμένες χρήσεις γης.

4. Προετοιμασία – Πληρεξούσιο

Μαζί με τη διεξαγωγή του νομικού και τεχνικού ελέγχου είναι σημαντικό ειδικά για αλλοδαπούς και κάτοικους εξωτερικού να προβούν ταυτόχρονα και στις δέουσες προετοιμασίες για την αγορά του ακινήτου. Συγκεκριμένα θα πρέπει να προβούν σε:

α. Άνοιγμα Λογαριασμού σε Ελληνική Τράπεζα

Το τίμημα στην Ελλάδα καταβάλλεται συνήθως με την υπογραφή του συμβολαίου με τραπεζική επιταγή. Για αυτό το λόγο αλλά και για καλύτερη απόδειξη της εισροής των κεφαλαίων στη χώρα, συνιστάται στο ξένο αγοραστή ακινήτου στη Ελλάδα το άνοιγμα λογαριασμού σε ελληνική τράπεζα τον οποίο ούτως ή άλλως θα χρειαστεί και αργότερα στα πλαίσια της τρέχουσας διαχείρισης του ακινήτου.

β. Πληρεξούσιο σε δικηγόρο με διευρυμένες αρμοδιότητες

Στη περίπτωση εκπροσώπησης του αγοραστή από δικηγόρο θα πρέπει άμεσα να προετοιμαστεί σχετικό πληρεξούσιο το οποίο μπορεί να υπογραφεί σε Ελληνικό Προξενείο ή σε συμβολαιογράφο στο εξωτερικό. Επειδή ενώπιον των Ελληνικών Υπηρεσιών αναγνωρίζονται μόνο ρητές εντολές, και επειδή κάθε πληρεξούσιο που υπογράφεται στο εξωτερικό έχει αρκετά υψηλό κόστος, συνιστάται στον υποψήφιο αγοραστή η υπογραφή πληρεξουσίου που να περιέχει πολλές σαφείς εντολές ακόμα και εάν μέχρι το τέλος της διαδικασίας χρειαστούν μόνο κάποιες από αυτές. Πέραν

από τις εντολές που αφορούν στο συγκεκριμένο ακίνητο, το πληρεξούσιο συνιστάται να συμπεριλαμβάνει και τις κάτωθι εντολές που ενδέχεται να φανούν χρήσιμες πριν ή μετά την αγορά του ακινήτου:

1. Παραγγελία και λήψη ΑΦΜ από τη ΔΟΥ Κατοίκων Εξωτερικού.
2. Λήψη Κωδικών Taxisnet και Κλειδαρίθμων.
3. Λήψη φορολογικής ενημερότητας.
4. Ανάθεση σε μηχανικό της εκτίμησης του ακινήτου (τεχνικός έλεγχος).
5. Λήψη πιστοποιητικού μη αυθαίρετων κατασκευών.
6. Ορισμός Συμβολαιογράφου.
7. Υπογραφή τυχόν Προσυμφώνου αγοραπωλησίας.
8. Πληρωμή προκαταβολής εφόσον απαιτείται .
9. Υπογραφή και υποβολή των δηλώσεων φόρου προς την αρμόδια ΔΟΥ (του ακινήτου).
10. Λήψη ευεργετήματος Πρώτης Κατοικίας εφόσον υπάρχει το αντίστοιχο δικαίωμα.
11. Πληρωμή των αντιστοιχών φόρων.
12. Υπογραφή οριστικού συμβολαίου.
13. Εξόφληση του τιμήματος
14. Εξόφληση του Συμβολαιογράφου
15. Υπογραφή πράξεων εξοφλήσεως και εξαλείψεως υποθηκών ή άρσεως αιρέσεων (εάν υπάρχουν).
16. Εντολή για παράσταση και εκπροσώπηση ενώπιον παντός αρμοδίου Δικαστηρίου και Αρχής (και ειδικότερα Φορολογικών και Διοικητικών Δικαστηρίων, μέχρι και το ΣτΕ) σε περίπτωση που υπάρξει το οποιοδήποτε πρόβλημα.
17. Εντολή για άσκηση προσφυγής εναντίον κάθε νομικού ζητήματος που προκύψει στο μέλλον από την αγορά του συγκεκριμένου ακινήτου.
18. Εγγραφή στο Κτηματολόγιο.
19. Διόρθωση οποιωνδήποτε νομικών ζητημάτων προκύψουν από την τυχόν εσφαλμένη εγγραφή στο Κτηματολόγιο (παραδρομή του Δημοσίου).
20. Ανάθεση σε συνεργαζόμενο λογιστή.
21. Υποβολή Φορολογικής Δήλωσης Ε1, Ε2, Ε9.

5. Διαπραγματεύσεις

Μετά τη διεξαγωγή του νομικού και τεχνικού ελέγχου ακολουθούν συνήθως οι τελικές διαπραγματεύσεις στα πλαίσια των οποίων ζητούνται έγγραφες δεσμεύσεις/εγγυήσεις, συμπληρωματικά έγγραφα, διορθώσεις ή κατά περίπτωση προσαρμογή του τιμήματος. Σε κάθε περίπτωση συνιστάται οι τελικές διαπραγματεύσεις να γίνονται πάντοτε παρουσία δικηγόρων.

III. Συμβολαιογράφος, Υποθηκοφυλακείο και Κτηματολόγιο

Με την υπογραφή δεσμευτικού εγγράφου από τον πωλητή ο αγοραστής του ακινήτου μπορεί να δώσει την εντολή στον Συμβολαιογράφο να προετοιμάσει το συμβόλαιο.

Με την ανάθεση της προετοιμασίας του συμβολαίου στο συμβολαιογράφο ο πωλητής του ακινήτου πρέπει να προσκομίσει τα παρακάτω έγγραφα

- Αποδεικτικό Φορολογικής Ενημερότητας (Α.Φ.Ε.) πωλητή από την αρμόδια Δ.Ο.Υ.
- Βεβαίωση από οικείο Δήμο ή Κοινότητα περί μη οφειλής Τέλους Ακίνητης Περιουσίας
- Αίτηση-πιστοποιητικό από την αρμόδια Δ.Ο.Υ., από το οποίο να προκύπτει ότι έχει τακτοποιηθεί φορολογικά η κληρονομιά ή η γονική παροχή ή η δωρεά, όταν ο τίτλος

- κτήσης του πωλητή είναι από κληρονομιά, γονική παροχή ή δωρεά
- Βεβαίωση Ασφαλιστικής Ενημερότητας πωλητή από το ΙΚΑ, στις περιπτώσεις που απαιτείται
- Πιστοποιητικό Ενεργειακής Απόδοσης (Π.Ε.Α.) από μηχανικό
- Βεβαίωση μηχανικού περί μη ύπαρξης αυθαίρετων κατασκευών
- Βεβαίωση μηχανικού περί ολοκλήρωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο άρθρο 24 Ν. 4014/2011, σε περίπτωση που υφίσταται αυθαίρετη κατασκευή
- Βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομίας για την περαίωση της διαδικασίας τακτοποίησης ημιυπαίθριου χώρου ή αλλαγή χρήσης
- Τοπογραφικό Διάγραμμα
- Απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος
- Αντίγραφο Πολεοδομικής Άδειας, εφόσον η άδεια ανέγερσης του κτίσματος έχει εκδοθεί μετά την 14-3-1983
- Πιστοποιητικό από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. περί μη οφειλής Φόρου Ακίνητης Περιουσίας, σε περίπτωση που ο πωλητής είναι νομικό πρόσωπο
- Επικυρωμένο φωτοαντίγραφο του εκκαθαριστικού σημειώματος Ενιαίου Τέλους Ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) του έτους 2009, στο οποίο περιγράφεται το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. και βεβαίωση ότι έχει καταβληθεί ο επιμεριστικά αναλογών φόρος για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο

Ο αγοραστής πρέπει να προσκομίσει τα παρακάτω έγγραφα

- Δελτίο Αστυνομικής Ταυτότητας ή έγκυρο Διαβατήριο.
- Αποδείξεις πληρωμής του Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.) από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. για το ακίνητο που πρόκειται να αγοράσει. Προκειμένου να υπολογιστεί και να καταβληθεί ο φόρος αυτός, ο αγοραστής έχει υποβάλλει πριν την υπογραφή του συμβολαίου ειδική δήλωση που του συντάσσει ο Συμβολαιογράφος, προς την αρμόδια Δ.Ο.Υ.
- ΑΦΜ: Εάν πρόκειται για μη κάτοικο Ελλάδος θα πρέπει να έχει αιτηθεί ΑΦΜ από την αρμόδια ΔΟΥ Κάτοικων Εξωτερικού στην Αθήνα.
- Το τίμημα για την αγορά του ακινήτου συνήθως σε τραπεζική επιταγή. Ειδικά η τελευταία προϋπόθεση της άμεσης καταβολής του τιμήματος κατά την υπογραφή του συμβολαίου είναι για αρκετούς ξένους επενδυτές ασυνήθιστη αφού οι αντίστοιχες διαδικασίες στις χώρες τους, διεκπεραιώνονται συνήθως μέσω τραπεζικών εμβασμάτων ή με τη χρήση καταπιστευματικού λογαριασμού. Σε κάθε περίπτωση συνιστάται σε ξένους επενδυτές το άνοιγμα δικού τους τραπεζικού λογαριασμού σε ελληνική τράπεζα στον οποίο γίνεται το έμβασμα του τιμήματος και μετέπειτα η έκδοσή τραπεζικής επιταγής για την εξόφληση του τιμήματος. Η συγκεκριμένη διαδικασία συνιστάται ακόμα και σε μικρά τιμήματα για φορολογικούς λόγους αφού με αυτό το τρόπο αποδεικνύεται η εισαγωγή του χρηματικού ποσού στη χώρα.

Μετά την ολοκλήρωση της υπογραφής του συμβολαίου και την έκδοση σχετικού αντιγράφου από το συμβολαιογράφο ο δικηγόρος αναλαμβάνει τη διεκπεραίωση της μεταγραφής του συμβολαίου στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο της περιοχής όπου βρίσκεται το ακίνητο ή στο αρμόδιο Κτηματολόγιο, εάν η περιοχή είναι στο Εθνικό Κτηματολόγιο. Με την πράξη της μεταγραφής ολοκληρώνεται η μεταβίβαση του ακινήτου στο νέο ιδιοκτήτη και εκδίδεται σχετικό Πιστοποιητικό Μεταγραφής, το οποίο πρέπει να φυλάσσεται μαζί με το συμβόλαιο αφού είναι απαραίτητο και για κάθε μελλοντική μεταβίβαση του ακινήτου.

IV. Υποχρεώσεις μετά την αγορά

Οι υποψήφιοι αγοραστές πολλές φορές παραβλέπουν ότι η αγορά ακινήτου δημιουργεί μια σειρά σχέσεων με υπηρεσίες και τρίτους καθώς και αρκετές φορολογικές υποχρεώσεις που πρέπει να ρυθμιστούν κατά τη διάρκεια ή άμεσα μετά την αγορά του ακινήτου. Πέραν από τη μεταγραφή και εγγραφή στο Κτηματολόγιο ο αγοραστής θα πρέπει να προσέξει τα εξής:

1. Γενικά

- ΔΕΗ
- ΕΥΔΑΠ
- Κοινόχρηστα: Ενημέρωση διαχειριστή πολυκατοικίας
- ΔΕΠΑ
- Σε μισθωμένα ακίνητα: Ενημέρωση του Μισθωτή για την αλλαγή του ιδιοκτήτη και τον τρόπο καταβολής του μισθώματος

2. Φορολογικά

- Δήλωση του ακινήτου στο Ε9
- Δήλωση των εισοδημάτων από μίσθωση του ακινήτου
- Αλλοδαποί και κάτοικοι εξωτερικού θα πρέπει σε κάθε περίπτωση να συμβουλευτούν εξειδικευμένο λογιστή που θα ρυθμίσει σωστά όλες τις απαραίτητες δηλώσεις
- Επισημαίνεται ειδικά για ξένους που διαβιούν στο εξωτερικό και εκμισθώνουν τουριστικά το ακίνητο στην Ελλάδα το καλοκαίρι ότι τα εισοδήματα αυτά φορολογούνται στην Ελλάδα ακόμα και όταν το μίσθωμα καταβάλλεται στο εξωτερικό

Δ. Τα έξοδα της αγοράς ακινήτου στην Ελλάδα

Τα έξοδα αγοράς ακινήτου παρουσιάζονται συνοπτικά με παράδειγμα τη μεταβίβαση παλαιού ακινήτου αξίας 100.000 €

ΦΜΑ 10 %	10.000,00 €
Δημοτικός Φόρος 3% του ΦΜΑ	300,00 €
Μεσίτης 2% + 23% ΦΠΑ	2.460,00 €
Συμβολαιογράφος 1% + ΦΠΑ χωρίς τα Έξοδα για αντίγραφα	1.230,00 €
Πολίτικος μηχανικός προαιρετικά	300 – 500 €
Δικηγόρος 1% + ΦΠΑ χωρίς πρόσθετες υπηρεσίες	1.230,00 €
Για αλλοδαπούς μεταφράσεις, συνήθως 20 σελίδες X 15 €	300,00 €
Σύνολο δαπάνης	15.820 € ή 15,8 %

E. Η φορολογία των ακινήτων στην Ελλάδα

Μέχρι σήμερα το μόνο σίγουρο στη φορολόγηση ειδικά της κατοχής των ακινήτων στην Ελλάδα ήταν η διαρκής αλλαγή του φορολογικού πλαισίου και των συντελεστών φορολόγησης. Το μνημόνιο και η νοοτροπία των πιστωτών και όλων των Κυβερνήσεων ότι τα μόνα σίγουρα έσοδα για τα δημόσια ταμεία είναι τα έσοδα από τη φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας, επέτεινε την αστάθεια του φορολογικού συστήματος και οδήγησε σε πρόσθετη φορολόγηση που καθιστά όμως ασύμφορη την οποιαδήποτε επένδυση στο χώρο των ακινήτων στην Ελλάδα και έχει σχεδόν μηδενίσει τις συναλλαγές ακινήτων.

Το μόνο παρήγορο είναι αυτή τη στιγμή, ότι τόσο οι δανειστές όσο και η παρούσα κυβέρνηση δείχνουν να έχουν αντιληφθεί ότι η υπερφορολόγηση της αγοράς, δεν δημιουργεί περισσότερα έσοδα τουλάχιστον όσον αφορά τα έσοδα από το ΦΜΑ. Για αυτό το λόγο έχει ήδη ανακοινωθεί η μείωση των συντελεστών τόσο της αγοράς όσο και της κατοχής των ακινήτων. Οι τελικές ρυθμίσεις αναμένεται να ανακοινωθούν ύστερα από την επόμενη επίσκεψη της Τρόικας τον ερχόμενο Ιούνιο.

I. Η φορολογητέα αξία του ακινήτου (αντικειμενική αξία)

Η φορολόγηση της ακίνητης περιουσίας στην Ελλάδα έχει ως βασικό σημείο αναφοράς την αντικειμενική αξία του ακινήτου όπως αυτή καθορίζεται με Υπουργική Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών. Κάθε 5-10 χρόνια το Υπουργείο Οικονομικών καθορίζει για όλη την ελληνική επικράτεια τιμές ζώνης που αναφέρονται στην αξία ενός νεόδμητου διαμερίσματος του πρώτου ορόφου πολυκατοικίας στη συγκεκριμένη περιοχή/ζώνη. Η φορολογητέα αξία του συγκεκριμένου ακινήτου προκύπτει ύστερα από πολλαπλασιασμό με συντελεστές που ο νόμος θεωρεί ότι επηρεάζουν την αξία του ακινήτου. Παραθέτουμε τους σημαντικότερους συντελεστές:

Συντελεστής πρόσοψης: 1,00 για πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, 1,05 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία και 0,80 αν δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο.

Συντελεστής εμπορικότητας και ορόφου (ενδεικτικά): Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 1,5 και μικρότερος του 3 εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου 0,60 για το υπόγειο, 1,20 για το ισόγειο, 1,10 για τον 1ο όροφο, 1,05 για τον 2ο όροφο, 1,10 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο.

Συντελεστής επιφάνειας κυρίων χώρων: 1,10 για επιφάνεια μικρότερη ή ίση των 25 τ.μ., 1,05 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 25 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 50 τ.μ., 1,00 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 50 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 100 τ.μ., 0,90 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 100 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 200 τ.μ., 0,85 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 200 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 300 τ.μ., 0,80 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 300 τ.μ. Για τον υπολογισμό του συντελεστή επιφάνειας ως εμβαδόν λαμβάνεται το άθροισμα των τετραγωνικών μέτρων των κυρίων χώρων και ποσοστό είκοσι τοις εκατό της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

Συντελεστής παλαιότητας: 0,90 από 1 έως 5 έτη, 0,80 από 6 έως 10 έτη, 0,75 από 11 έως 15 έτη, 0,70 από 16 έως 20 έτη, 0,65 από 21 έως 25 έτη, 0,60 από 26 και άνω έτη.

Συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,80 για διατηρητέο κτίσμα, 0,75 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,40 για ημιτελές κτίσμα.

Παράδειγμα υπολογισμού: Διαμέρισμα 100 τ.μ. πρώτου ορόφου σε περιοχή τιμή ζώνης 1.000 € σε πολυκατοικία του 1975 με πρόσοψη σε ένα δρόμο και συντελεστή εμπορικότητας 1,8:

100000 X	1,00 Συντελεστή Πρόσοψης = 100.000
	1,10 Συντελεστή εμπορικότητας και ορόφου = 110.000 €
	1,00 Συντελεστή επιφάνειας = 110.000 €
110.000 X	0,60 Συντελεστή παλαιότητας = 66.000 €

Αντικειμενική αξία: 66.000 €

Η με το παραπάνω τρόπο καθορισμένη αντικειμενική αξία υπολογίζεται στις αγοραπωλησίες επακριβώς από τον Συμβολαιογράφο και αποτελεί στην αγορά ακινήτου την κατώτατη τιμή βάσει της οποίας θα φορολογηθεί η αγορά του ακινήτου ακόμα και εάν το συμφωνηθέν τίμημα είναι χαμηλότερο. Στην περίπτωση που το συμφωνηθέν τίμημα είναι υψηλότερο ο φόρος υπολογίζεται επί του υψηλότερου συμφωνηθέντος τιμήματος.

II. Η φορολόγηση της Αγοράς ακινήτων στην Ελλάδα

1. Οι συντελεστές φορολόγησης

Οι αγορά ακινήτων φορολογείται στην Ελλάδα με δύο διαφορετικούς τρόπους ανάλογα με το εάν πρόκειται για οικόπεδο / παλαιά κατοικία (**α**) ή νεόδμητο ακίνητο με άδεια οικοδόμησης μετά την 01.01.2006 (**β**).

α) Φορολογία της αγοράς οικοπέδων και παλαιών/μεταχειρισμένων ακινήτων

Για την πώληση οικοπέδου ή παλαιού-μεταχειρισμένου ακινήτου του οποίου η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί πριν από το 2006 (αποτελεί τη πλειονότητα των ακινήτων) οφείλεται Φόρος Μεταβίβασης (ΦΜΑ) και φόρος υπέρ των Δήμων οι συντελεστές των οποίων έχουν ως ακολούθως:

Τίμημα ή Αντικειμενική Αξία Ακινήτου	Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτου (ΦΜΑ)	Φόρος υπέρ Δήμων και Κοινοτήτων	Τελικό πόσο φόρου
Πρώτες 20.000€	8% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου	3% επί του πόσου του ΦΜΑ	Για Τίμημα ή ΑΑ. 20.000 € X 8% = 1600 € X 3% = 48 Σύνολο 1.648 €
Από 20.000€ και άνω	10% για το υπερβάλλον ποσό της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου	3% επί του πόσου του ΦΜΑ	Για Τίμημα ή ΑΑ. 100.000 € για τις πρώτες 20.000€ = 1.648 € για τις υπολοιπες 80.000 € X 10% = 8.000 € X 3% = 240 € Σύνολο 8.240 € + 1648 = 9.888 €

β) Φορολογία της αγοράς νεόδμητων ακινήτων

Για καινούργιες κατασκευές που η οικοδομική άδεια έχει εκδοθεί μετά την 1^η Ιανουαρίου του 2006 (νεόδμητα ακίνητα) και μεταβιβάζονται για πρώτη φορά από την αποπεράτωση τους, ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου (ΦΜΑ) αντικαθίσταται από τον ΦΠΑ 23% επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. Σε αυτή την περίπτωση για κατοικία με τίμημα ή ελάχιστη αντικειμενική αξία 100.000 ο αγοραστής θα κληθεί να καταβάλει 23.000 € ΦΠΑ. Επισημαίνεται ότι μετά την πρώτη μεταβίβαση δεν οφείλεται πια ΦΠΑ αλλά ΦΜΑ.

γ) Συμφωνηθέν τίμημα και αντικειμενική αξία

Η αντικειμενική αξία υπολογίζεται στις αγοραπωλησίες επακριβώς από τον Συμβολαιογράφο και αποτελεί στην αγορά ακινήτου την κατώτατη τιμή βάσει της οποίας θα φορολογηθεί η αγορά του ακινήτου ακόμα και εάν το συμφωνηθέν τίμημα είναι χαμηλότερο. Στην περίπτωση που το συμφωνηθέν τίμημα είναι υψηλότερο ο φόρος υπολογίζεται επί του υψηλότερου συμφωνηθέντος τιμήματος.

Συμφωνηθέν τίμημα χαμηλότερο της αντικειμενικής αξίας: Εάν για παράδειγμα ένα διαμέρισμα πωληθεί προς 50.000 ευρώ και έχει αντικειμενική αξία 100.000 τότε ο φορολογούμενος αγοραστής καλείται να πληρώσει ΦΜΑ 10% επί της αντικειμενικής αξίας των 100.000. Με άλλα λόγια σε μια τέτοια περίπτωση που πλέον, λόγω της οικονομικής κρίσης δεν είναι σπάνια, ο φορολογούμενος καλείται να πληρώσει φόρο 20% της συμφωνηθείσας αξίας και θα συνεχίσει να πληρώνει φόρους κατοχής επίσης επί της υψηλότερης αντικειμενικής αξίας.

Συμφωνηθέν τίμημα υψηλότερο της αντικειμενικής αξίας: Αντίστροφα εάν συμφωνηθεί τίμημα 100.000 € και η αντικειμενική αξία ανέρχεται στις 50.000 € ο συντελεστής του ΦΜΑ ή του ΦΠΑ θα εφαρμοστεί επί των 100.000 και όχι επί της αντικειμενικής αξίας.

Προσοχή: Ξένοι υπήκοοι που αγοράζουν ακίνητα στην Ελλάδα θα πρέπει να προσέξουν και να αποφύγουν ιδιαίτερες δυο περιπτώσεις:

1. Περίπτωση: Όταν το τίμημα υπερβαίνει την αντικειμενική αξία πολλές φορές προτείνεται προς “εξοικονόμηση” φόρου είτε από τον πωλητή είτε από άλλους συμβούλους ακινήτων η αναγραφή της αντικειμενικής αξίας στο συμβόλαιο και η καταβολή του, υπέρ της αντικειμενικής αξίας, τιμήματος σε μετρητά. Στην περίπτωση αυτή (παρά τις τυχόν συμβουλές του πωλητή ή τυχόν άλλων συμβούλων ακινήτων) ο αγοραστής θα πρέπει να γνωρίζει ότι με την πράξη αυτή διαπράττεται φοροδιαφυγή για την οποία πλέον και στην Ελλάδα προβλέπονται αυστηρότατες ποινές.
2. Περίπτωση: Το συμφωνηθέν τίμημα είναι μικρότερο της αντικειμενικής αξίας και παρόλα αυτά εκ παραδρομής ή με την προτροπή του αγοραστή αναγράφεται στο συμβόλαιο η αντικειμενική και όχι η χαμηλότερη συμφωνηθείσα αξία. Σε μια τέτοια περίπτωση ο πωλητής ωφελείται διότι παρουσιάζεται ότι εισέπραξε μεγαλύτερο ποσό και μπορεί σε αυτό το ποσό να κρύψει άλλα μη φορολογηθέντα εισοδήματα. Αντιθέτως, ο αγοραστής κινδυνεύει να φορολογηθεί μεταγενέστερα για το ποσό που αναγράφεται αλλά ποτέ δεν καταβλήθηκε. Για αυτό το λόγο ακόμα και όταν το συμφωνηθέν τίμημα είναι χαμηλότερο από την αντικειμενική αξία πρέπει, παρόλο που ο φόρος θα υπολογιστεί επί της υψηλότερης αντικειμενικής, στο συμβόλαιο να αναγραφεί και το πραγματικά καταβληθέν χαμηλότερο συμφωνηθέν τίμημα.

Γενικότερα, συνιστάται σε κάθε περίπτωση, ειδικά για ξένους υπηκόους η συνδρομή ειδικευμένου λογιστή ήδη από τη φάση αγοράς του ακινήτου για να αποφευχθούν τυχόν λάθη και παραβάσεις.

2.Τεκμήρια απόκτησης περιουσιακών στοιχείων (πόθεν έσχες)

α) Τι είναι το πόθεν έσχες

Η απόκτηση ακινήτου στην Ελλάδα στοιχειοθετεί σύμφωνα με το ισχύον καθεστώς τεκμήριο και για τα εισοδήματα του αγοραστή στο οικείο οικονομικό έτος. Εάν ο αγοραστής του ακινήτου δεν δικαιολογεί το ποσό του τιμήματος με βάση τα προγενέστερα εισοδήματά του, επιβαρύνεται με πρόσθετο φόρο εισοδήματος στο οικονομικό έτος στο οποίο προέβη στην αγορά του ακινήτου.

Για ξένους υπηκόους, κατοίκους εξωτερικού που φορολογούνται για τα εισοδήματα τους μόνον

εκτός Ελλάδας δεν ισχύει το παραπάνω τεκμήριο απόκτησης περιουσιακού στοιχείου εφόσον ο κάτοικος εξωτερικού προβεί αποδεδειγμένα σε εισαγωγή του κεφαλαίου για το τίμημα και όλες τις δαπάνες αγοράς από το εξωτερικό. Σε κάθε περίπτωση συνιστάται, προς αποφυγή λαθών με δυσάρεστες συνέπειες, ο κάτοικος εξωτερικού στην πρώτη φορολογική δήλωση στην Ελλάδα μετά την αγορά ακινήτου να συμβουλευτεί εξειδικευμένο λογιστή.

β) Αναστολή του πόθεν έσχες μέχρι 31.12.2013

Βάσει του Πολ. 1165/2011 που θεσπίστηκε με στόχο την τόνωση της αγοράς ακινήτων τα παραπάνω τεκμήρια δεν ισχύουν για ακίνητα που αποκτήθηκαν και οικοδομές που ανεγέρθηκαν μετά τις 17.12.2010 και μέχρι 31.12.2013 (Πολ. 1165/2011).

Συγκεκριμένα δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις περί «πόθεν έσχες» για:

- την αγορά οποιουδήποτε ακινήτου (πρώτης κατοικίας, δευτερεύουσας κατοικίας, εξοχικής κατοικίας, καταστήματος, οικοπέδων, αγροτεμαχίων κ.λπ.)
- την ανέγερση οικοδομών
- τη χρονομεριστική ή χρηματοδοτική μίσθωση όλων των ακινήτων,
- την κατασκευή πισίνας.

3. Φοροαπαλλαγή για αγορά πρώτης κατοικίας

Με το άρθρο 1 του Ν. 1078/1980 θεσπίστηκε για πρώτη φορά στην Ελλάδα η απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης και η κατάργηση του τεκμηρίου αγοράς για αγορά πρώτης κατοικίας. Ο σκοπός της ρύθμισης αυτής ήταν η τόνωση της οικοδομικής δραστηριότητας και ακόμη η διευκόλυνση των ασθενέστερων οικονομικά τάξεων για την απόκτηση πρώτης κατοικίας χωρίς την καταβολή φόρου.

α) Τα αφορολόγητα όρια

Στην περίπτωση που κάποιος αγοράζει ακίνητο (διαμέρισμα ή οικόπεδο) προκειμένου να το χρησιμοποιήσει ή να αναγείρει πρώτη κατοικία προβλέπονται οι φοροαπαλλαγές που υπολογίζονται με βάση την αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Τα αφορολόγητα όρια για την αγορά, δωρεά, κληρονομιά πρώτης κατοικίας ή οικοπέδου σύμφωνα με το Ν. 3842/2010 έχουν ως ακολούθως:

	Κατοικία μέχρι ποσού	Οικόπεδο μέχρι ποσού
Άγαμος	200.000€	50.000€
Άγαμος που παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική υστέρηση ή φυσική αναπηρία	250.000€	
Έγγαμος	250.000,00 €	100.000,00 €
Έγγαμος που παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική υστέρηση ή φυσική αναπηρία	275.000€	
Έγγαμος με 1 παιδί	275.000€	110.000€
Έγγαμος με 2 παιδιά	300.000€	120.000€

Έγγαμος με 3 παιδιά	330.000€	135.000€
Έγγαμος με 4 παιδιά	360.000€	150.000€

Σε περίπτωση αγοράς κατοικίας, στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μίας θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου και ενός αποθηκευτικού χώρου, για επιφάνεια έως 20 τ.μ. το καθένα, εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και αποκτώνται ταυτόχρονα με το ίδιο συμβόλαιο αγοράς.

β) Φοροαπαλλαγή πρώτης κατοικίας για ξένους υπηκόους και κάτοικους εξωτερικού

Μέχρι και το 2011 η φοροαπαλλαγή για αγορά πρώτης κατοικίας ίσχυε μόνο για αλλοδαπούς και κάτοικους της Ε.Ε. που ήδη κατοικούσαν μόνιμα στην Ελλάδα. Μετά από σχετική απόφαση του Ευρωπαϊκού Δικαστηρίου³ που εφαρμόστηκε άμεσα με το Νόμο 3943/2011 η απαλλαγή παρέχεται πλέον και σε όσους **προτίθενται να εγκατασταθούν στη χώρα το αργότερο εντός δύο ετών από την αγορά.**

Συγκεκριμένα το άρθρο 23 παρ. 4-5 ν. [3943/2011](#), ΦΕΚ 66 Α'/31-3-2011 ορίζει ότι η απαλλαγή παρέχεται μόνο σε φυσικά πρόσωπα (έγγαμα ή άγαμα), εφόσον κατοικούν μόνιμα στην Ελλάδα **ή προτίθενται να εγκατασταθούν σε αυτή το αργότερο εντός δύο ετών από την αγορά.** Αν ο αγοραστής δεν εγκατασταθεί στην Ελλάδα εντός προθεσμίας δύο ετών από την αγορά, υποχρεούται να υποβάλει δήλωση το αργότερο εντός προθεσμίας έξι μηνών από τη συμπλήρωση της διετίας και να καταβάλει το φόρο, κατά τα οριζόμενα στο προηγούμενο εδάφιο. Για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία του ακινήτου κατά το χρόνο υποβολής της δήλωσης.

III. Η φορολόγηση της μεταπώλησης ακινήτων στην Ελλάδα

Με το Νέο Φορολογικό Νόμο Ν.4110/2013 επανεισήχθη ο λεγόμενος φόρος υπεράξιας ακινήτων. Σύμφωνα με τα όσα ορίζουν οι νέες διατάξεις επιβάλλεται πλέον φόρος και στις υπεραξίες που προκύπτουν από τη πώληση ακινήτων. Ο φόρος αυτός επιβάλλεται στη διαφορά μεταξύ της τιμής πώλησης και της τιμής κτήσης του ακινήτου η οποία φορολογείται με συντελεστή 20% που εξαντλεί τη φορολογική υποχρέωση. Ο προσδιορισμός της αξίας του ακινήτου στην αγορά και μεταπώλησή του γίνεται με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων ή το αναγραφόμενο στο συμβόλαιο τίμημα εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο.

Επισημαίνεται ότι ο φόρος αφορά ακίνητα που αποκτώνται με οποιαδήποτε αιτία (πώληση, δωρεά, γονική παροχή) μετά την 1^η Ιανουαρίου του 2013 και για της υπεραξίες άνω των 25.000 € που θα δημιουργηθούν όταν αυτά τα ακίνητα μεταπωληθούν αργότερα. **Δεν εφαρμόζεται δηλαδή στα ακίνητα που έχουν αποκτηθεί πριν από την 1η Ιανουαρίου 2013 όποτε και αν αυτά πωληθούν.**

Η υπεράξια του ακινήτου υπολογίζεται αποπληθωρισμένη με την εφαρμογή των παρακάτω συντελεστών παλαιότητας :

Φόρος υπεραξίας ακινήτων

Έτη διακράτησης	Συντελεστής παλαιότητας
Από 1 έως 5	0,90
Πάνω από 5 έως 10	0,80
Πάνω από 10 έως 15	0,75
Πάνω από 15 έως 20	0,70

³ Απόφαση του ΔΕΕ της. 20.01.2011. στην υπόθεση C-155/09

Πάνω από 20 έως 25	0,65
Πάνω από 25	0,60

Στον φόρο υπεραξίας δεν υπόκεινται:

- Το κέρδος που πραγματοποιείται από εμπορική δραστηριότητα αγοραπωλησίας ακινήτων.
- Το κέρδος που πραγματοποιείται από την πώληση ακινήτου, πάγιου περιουσιακού στοιχείου, νομικού προσώπου.
- Το κέρδος μέχρι **25.000 ευρώ** που πραγματοποιείται από μεταβίβαση ακινήτου και εφόσον το ακίνητο αυτό έχει διακρατηθεί για διάστημα τουλάχιστον 5 ετών. Η εξαίρεση δεν ισχύει για φυσικά πρόσωπα, τα οποία πραγματοποιούν πέραν της μίας μεταβίβασης εντός της πενταετίας.
- Μεταβιβάσεις ακινήτων από μη επαχθή αιτία οι οποίες εξακολουθούν να φορολογούνται σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών.

IV. Η φορολόγηση της κατοχής ακινήτων στην Ελλάδα

Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή έδρα του φορολογείται για την ακίνητη περιουσία που διατηρεί στην Ελλάδα. Στην παρούσα ενότητα γίνεται αναφορά μόνον στους φόρους που σχετίζονται αποκλειστικά με την κατοχή του ακινήτου και όχι με τα εισοδήματα από τυχόν αξιοποίηση του, στα οποία γίνεται ξεχωριστή αναφορά στην παράγραφο E.IV. που αναφέρεται στη φορολόγηση των εισοδηματιών από ακίνητα.

1. Φόρος Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ)

Επί της συνολικής αξίας της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού προσώπου επιβάλλεται φόρος ακίνητης περιουσίας (Φ.Α.Π) σύμφωνα με την ακόλουθη κλίμακα. Η ίδια κλίμακα ισχύει για γονικές παροχές και δωρεές:

Κλίμακα	Φορολογικός Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Σύνολο Ακίνητης Περιουσίας*	Σύνολο Φόρου
200.000 €	0	0	200.000 €	0
300.000 €	0,2%	600,00	500.000 €	600,00
100.000 €	0,3%	300,00	600.000 €	900,00
100.000 €	0,6%	600,00	700.000 €	1500,00
100.000 €	0,9 %	900,00	800.000 €	2400,00
Υπερβάλλον	1%			

2. Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.)

Το Έκτακτο Ειδικό Τέλος Ηλεκτροδοτούμενων Δομημένων Επιφανειών (Ε.Ε.Τ.Η.Δ.Ε.) επιβλήθηκε το 2011 για επιτακτικούς λόγους εθνικού συμφέροντος για την άμεση μείωση του δημοσιονομικού

ελλείμματος. Το τέλος αυτό επιβάλλεται έκτοτε στις ηλεκτροδοτούμενες για οικιστική ή εμπορική χρήση δομημένες επιφάνειες των ακινήτων και κυμαίνεται από 3 έως 16 ευρώ το τ.μ. προσαυξανόμενα ανάλογα με την παλαιότητα του ακινήτου.

Τιμή ζώνης τέλους (ευρώ/τ.μ.)	Συντελεστής
μέχρι 500 ευρώ	3
501 - 1.000 ευρώ	4
1.001 -1.500 ευρώ	5
1.501 -2.000 ευρώ	6
2.001 - 2.500 ευρώ	8
2.501 - 3.000 ευρώ	10
3.001 - 4.000 ευρώ	12
4.001 - 5.000 ευρώ	14
άνω των 5.001 ευρώ	16

3. Δημοτικοί Φόροι και Τέλη

Πέρα από τους παραπάνω φόρους, επιβάλλονται με βάση την αντικειμενική αξία και τα τετραγωνικά μέτρα και τρεις άλλοι φόροι/τέλη υπέρ των Δήμων και Κοινοτήτων στους οποίους βρίσκεται το ακίνητο. Η συνολική ετήσια επιβάρυνση από τους φόρους αυτούς κυμαίνεται από 0,2 – 0,8 % της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου και εισπράττεται μαζί με τον λογαριασμό της ΔΕΗ.

4. Φόρος επί των φόρων κατοχής

Όλοι οι παραπάνω φόροι και τέλη που συνολικά αποτελούν μια επιβάρυνση της τάξεως από 1% έως 3% της αντικειμενικής αξίας δεν εκπίπτουν ως έξοδα από το εισόδημα του φορολογούμενου. Με άλλα λόγια τα ποσά που ο φορολογούμενος καταβάλλει για να εξοφλήσει τους παραπάνω φόρους κατοχής θεωρούνται από το Ελληνικό Δημόσιο εισόδημα και ως εκ τούτου επαναφορολογούνται με φόρο εισοδήματος και τέλος αλληλεγγύης. Έτσι, μία οικογένεια με εισόδημα από μισθωτή εργασία 30.000 € που έχει στη κατοχή της ένα ακίνητο αντικειμενικής αξίας 300.000 € θα δαπανήσει για τους παραπάνω φόρους κατοχής περίπου 4.000 το χρόνο, θα κληθεί επιπρόσθετα να καταβάλλει φόρο εισοδήματος για αυτές τις 4.000 με συντελεστή 25% = 1.000 και τέλος αλληλεγγύης 3 % = 120 €, συνολικά δηλαδή: 5.120 € για το ακίνητο στο οποίο διαμένει η οικογένεια.

V. Η φορολόγηση των εισοδημάτων από ακίνητα στην Ελλάδα

1. Φορολόγηση για το έτος 2013 (χρήση 2012)

Το έτος 2013 είναι η τελευταία χρονιά στην οποία θα ισχύσει η φορολόγηση των εισοδημάτων από

ακίνητα μαζί με τα λοιπά εισοδήματα και με βάση τη γενική κλίμακα φορολογίας εισοδήματος φυσικών προσώπων. Σύμφωνα με αυτήν ισχύουν οι παρακάτω συντελεστές

Κλίμακα υπολογισμού οικονομικού έτους 2013:

Κλιμάκιο εισοδήματος €	Φορολογικός συντελεστής %	Φόρος κλιμακίου €	Σύνολο εισοδήματος €	Σύνολο φόρου €
5.000,00 €	0%	0,00	5.000,00	0,00
7.000,00 €	10%	700,00	12.000,00	700,00
4.000,00 €	18%	720,00	16.000,00	1.420,00
10.000,00 €	25%	2.500,00	26.000,00	3.920,00
14.000,00 €	35%	4.900,00	40.000,00	8.820,00
20.000,00 €	38%	7.600,00	60.000,00	16.420,00
40.000,00 €	40%	16.000,00	100.000,00	32.420,00
Άνω 100.000 €	45%			

2. Η φορολόγηση από το 2014 και έπειτα

Με το νέο φορολογικό νόμο τα εισοδήματα από ακίνητα περνούν πλέον σε αυτοτελή φορολόγηση με βάση την:

Κλίμακα υπολογισμού φορολογίας εισοδήματος φυσικών προσώπων οικονομικού έτους 2014 (για ακίνητα):

Κλιμάκιο εισοδήματος €	Φορολογικός συντελεστής %	Φόρος κλιμακίου €	Σύνολο εισοδήματος €	Σύνολο φόρου €
12.000,00 €	10%	1.200,00	12.000,00	1.200,00
Υπερβάλλον	33%			

Συμπληρωματικός φόρος

Το ακαθάριστο ποσό που προκύπτει από ακίνητα υπόκειται σύμφωνα με το νέο νόμο και σε συμπληρωματικό φόρο. Ο φόρος αυτός υπολογίζεται με συντελεστή 1,5 %. Ο συντελεστής είναι 3% σε περίπτωση που η επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει τα 300 τ.μ. ή σε περίπτωση που πρόκειται για επαγγελματική μίσθωση.

3. Ειδική εισφορά αλληλεγγύης (για χρήσεις 2010 - 2014)

Επιβάλλεται ειδική εισφορά αλληλεγγύης στα εισοδήματα άνω των δώδεκα χιλιάδων των φυσικών προσώπων, που προέκυψαν κατά τις διαχειριστικές χρήσεις 2010 έως και 2015 και δηλώνονται με τις δηλώσεις των αντίστοιχων οικονομικών ετών 2011 - 2015.

4. Υποχρεώσεις αλλοδαπών και κατοίκων εξωτερικού

α) ΑΦΜ και Δήλωση φόρου Εισοδήματος

Οι κάτοικοι εξωτερικού είναι υποχρεωμένοι να εκδώσουν Ελληνικό Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ) όταν πρόκειται να πραγματοποιήσουν συναλλαγές που σχετίζονται με ακίνητα. Αρμόδια ΔΟΥ στην οποία υπάγονται, είναι η ΔΟΥ Κατοίκων Εξωτερικού. Τα φυσικά πρόσωπα που κατοικούν ή διαμένουν στην αλλοδαπή και διατηρούν περιουσιακά στοιχεία στην Ελλάδα από τα οποία να προκύπτει πραγματικό ή τεκμαρτό εισόδημα (π.χ. ακίνητο, εκμίσθωση αγρών κλπ) υπόκεινται σε φόρο για τα εισοδήματα τους που προκύπτουν στην Ελλάδα. (ΠΟΛ 1145/31-5-2012)

Έτσι οι αλλοδαποί κάτοικοι εξωτερικού καταβάλλουν όλους τους φόρους κατοχής που περιγράφονται παραπάνω. Υπόχρεοι για υποβολή δήλωσης φόρου εισοδήματος είναι εάν εισπράττουν εισοδήματα από την εκμίσθωση του ακινήτου. Προσοχή: η παραπάνω υποχρέωση ισχύει και για την περιστασιακή, θερινή εκμίσθωση των ακινήτων ακόμα και όταν τα μισθώματα καταβάλλονται σε τραπεζικούς λογαριασμούς στο εξωτερικό. Από το 2013 οι αλλοδαποί ιδιοκτήτες ακινήτων υποχρεούνται σε δήλωση φόρου εισοδήματος ακόμα και αν δεν έχουν εισοδήματα από το ακίνητο.

β) Πιστοποιητικό Φορολογικής κατοικίας

Το πιστοποιητικό αυτό εκδίδεται προκειμένου να πιστοποιήσει τον τόπο κατοικίας του φορολογουμένου, ούτως ώστε να καταστεί σαφές με ποιόν τρόπο θα γίνει η φορολόγηση. Για παράδειγμα, ένας κάτοικος Ελλάδας ή συνήθως διαμένων στην Ελλάδα, φορολογείται στην Ελλάδα για το σύνολο των εισοδημάτων που αποκτά τόσο στην ημεδαπή όσο και στην αλλοδαπή. Ο κάτοικος αλλοδαπής, φορολογείται στην Ελλάδα μόνο για το εισόδημα που αποκτά από πηγές στην Ελλάδα.

Ένα πρόσωπο θεωρείται ότι έχει την συνήθη διαμονή του στην Ελλάδα, όταν βρίσκεται στην Ελληνική Επικράτεια για χρονικό διάστημα που υπερβαίνει τις 183 μέρες μέσα στο ίδιο έτος. Σε αυτήν την περίπτωση η διαμονή τεκμαίρεται ως συνήθης, εκτός εάν ο φορολογούμενος προσκομίσει πιστοποιητικό φορολογικής κατοικίας από το οποίο να προκύπτει ότι διαμένει σε χώρα με την οποία η Ελλάδα έχει συνάψει σύμβαση αποφυγής διπλής φορολογίας.

ΣΤ. Γενικές Παρατηρήσεις

Συνολικά διαπιστώνεται ότι η ελληνική αγορά ακινήτων βρίσκεται αυτή τη στιγμή σε χειρότερη κατάσταση από ότι την περίοδο πριν την εισαγωγή του Ευρώ με τις αξίες σε ουκ ολίγες περιπτώσεις να κυμαίνονται στο ήμισυ της αντικειμενικής αξίας. Σε αυτή την κατάσταση το βασικό ερώτημα που απασχολεί τους ενδιαφερόμενους επενδύτες είναι: αξίζει να αγοράσω τώρα ή είναι καλύτερο να περιμένω ακόμα να πέσουν κι άλλο οι τιμές; Προβλέπεται ακόμα μεγάλη περαιτέρω πτώση τιμών ή διαφαίνεται πλέον η έξοδος από το τέλμα; Για να απαντηθεί το ερώτημα, θα πρέπει να εξεταστούν οι λόγοι που οδήγησαν στη ραγδαία πτώση των τιμών των ακινήτων και να εξεταστεί κατά πόσο αυτοί προβλέπεται να εκλείψουν

Οικονομική κρίση και συρρίκνωση του εισοδήματος: Μετά από τέσσερα χρόνια αλλεπάλληλων μειώσεων θεωρείται πλέον από τους περισσότερους αναλυτές, ότι ακόμα και εάν υπάρξουν πρόσθετες μειώσεις μισθών και εισοδημάτων, αυτές θα είναι ποσοστιαία πολύ μικρότερες από

αυτές του παρελθόντος αφού η εσωτερική υποτίμηση έχει αγγίξει ήδη το 30% και αφού οι μνημονιακές δεσμεύσεις για μειώσεις μισθών έχουν εφαρμοστεί στο σύνολο τους .

Οι αρνητικοί ρυθμοί ανάπτυξης: Οι αρνητικοί ρυθμοί ανάπτυξης των τελευταίων τεσσάρων ετών που επίσης οδήγησαν σε συνολική συρρίκνωση της Ελληνικής οικονομίας κατά 25% μέσα στα τελευταία τέσσερα χρόνια προβλέπεται από την Κομισιόν ότι θα αντιστραφούν σε θετικά πρόσημα από το 2014 και έπειτα, ενώ για το 2013 προβλέπεται ακόμα αρνητικός ρυθμός ανάπτυξης στο 4%.

Η έλλειψη χρηματοδότησης: Στο τομέα της χρηματοδότησης αναμένεται μια περιορισμένη βελτίωση ύστερα από την ολοκλήρωση της διαδικασίας αναχρηματοδότησης των τραπεζών και τη σταδιακή ανάκτηση της εμπιστοσύνης στο ελληνικό τραπεζικό σύστημα.

Ο κίνδυνος εξόδου της χώρας από το ευρώ: Θεωρείται από τους περισσότερους αναλυτές ότι πλέον έχει παρέλθει. Παρόλα αυτά οι παραπάνω διαπιστώσεις, οδηγούν στο συμπέρασμα ότι ακόμα και στην απευκταία περίπτωση επιστροφής της δραχμής, οι τιμές των ακινήτων δεν πρόκειται να κλονιστούν σε μεγάλο βαθμό αφού τα επίπεδα στα οποία κυμαίνονται αυτή τη στιγμή είναι ήδη τα επίπεδα των εποχών της δραχμής.

Η δυνατότητα που παρέχεται σε Έλληνες να επενδύσουν σε άλλες χώρες: Παραμένει ως λόγος αποεπένδυσης και εκροής κεφαλαίων που κατευθύνονται σε επενδύσεις κυρίως στην Γερμανία και την Αγγλία. Θεωρείται όμως ότι με την σταθεροποίηση της κατάστασης στη χώρα, λογικά θα επιστρέψει και το ενδιαφέρον για τα ελληνικά ακίνητα εφόσον η κυβέρνηση αποφασίσει να προβεί σε εκλογίκευση της φορολόγησης της κατοχής των ακινήτων.

Έλλειψη κινήτρων σε αλλοδαπούς να επενδύσουν στη χώρα: Η διαδικασία αγοράς ακινήτου στην Ελλάδα παραμένει δυστυχώς γραφειοκρατική και χρονοβόρα. Παρόλα αυτά από το 2011 έχει προστεθεί ένα σοβαρό κίνητρο για αλλοδαπούς κατοίκους της Ευρωπαϊκής Ένωσης που προγραμματίζουν να έρθουν να εγκατασταθούν μόνιμα στη χώρα μας για τους οποίους ισχύει πλέον η απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης ή του ΦΠΑ για αγορές αξίας έως 200.000 €. Με τη ρύθμιση του άρθρου **23 παρ. 4-5 ν. 3943/2011**, μπορούν πλέον συνταξιούχοι από όλες της χώρες της Ευρωπαϊκής Ένωσης (και Έλληνες κάτοικοι Εξωτερικού) που θέλουν να μεταφέρουν τη μόνιμη κατοικία τους στην Ελλάδα να αγοράσουν τη πρώτη τους κατοικία στην Ελλάδα με απαλλαγή από το ΦΜΑ η το ΦΠΑ των ακινήτων. Για συνταξιούχους που εισπράττουν εισοδήματα από μερίσματα ξενών εταιριών μπορούν να προκύψουν προσθετά οφέλη αφού η φορολόγηση αυτών των μερισμάτων μειώνεται από το 2014 και έπειτα στο 10%. Επιπρόσθετα δρομολογείται νομοθετική ρύθμιση με την οποία θα δίδεται άδεια παραμονής σε αλλοδαπούς επενδυτές τρίτων χωρών που προβαίνουν σε επενδύσεις άνω των 250.000 € στην ελληνική αγορά ακινήτων.

Η υψηλή φορολογία: Το βασικότερο πρόβλημα της ανταγωνιστικής ανάπτυξης της ελληνικής αγοράς ακινήτων είναι και θα παραμείνει η φορολόγηση της κατοχής των ακινήτων. Είναι σαφές, τουλάχιστον σε όσους αντιλαμβάνονται το αντικείμενο και γνωρίζουν τα κίνητρα αγοράς ακίνητης περιουσίας που δίνονται σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες, ότι κανένας σοβαρός επενδυτής δεν πρόκειται να επενδύσει σε μια χώρα στην οποία οι φόροι κατοχής κυμαίνονται από το 1 % έως το 4 % της αντικειμενικής αξίας, ιδιαιτέρως όταν οι πραγματικές αξίες των ακινήτων βρίσκονται στο μισό της αντικειμενικής, πράγμα που οδηγεί σε διπλασιασμό της επιβάρυνσης. Ακόμα και στις περιπτώσεις όπου οι νυν ιδιοκτήτες έχουν μειώσει σε απελπιστικό βαθμό το τίμημα, ο επενδυτής δεν θα ενδιαφερθεί αφού σε περίπτωση που το ακίνητο δεν μπορεί να ενοικιαστεί, οι φόροι κατοχής οδηγούν ουσιαστικά σε σταδιακή απαλλοτρίωση. Μη ανταγωνιστική είναι και η μη έκπτωση των φόρων κατοχής καθώς και των εξόδων συντήρησης και επισκευής των ακινήτων από το φόρο εισοδήματος του φυσικού προσώπου ή της επιχείρησης που κατέχει το ακίνητο που επίσης είναι αυτονόητες στις περισσότερες ευρωπαϊκές χώρες.

Σαν θετικό βήμα καταγράφεται η ανακοίνωση της μείωσης του ΕΕΤΗΔΕ κατά 15% και η ανακοινωθείσα πρόθεση ένωσης του ΦΑΠ και του ΕΕΤΗΔΕ σε έναν ενιαίο μειωμένο φόρο από το

2014. Καθώς και η ανακοίνωση της μείωσης του ΦΜΑ και του ΦΠΑ με στόχο την επανεκκίνηση της αγοράς.

Συμπέρασμα: Έχοντας υπόψη τα παραπάνω, διαπιστώνουμε ότι τα χειρότερα για την αγορά ακινήτων έχουν ήδη υλοποιηθεί και έχουν ως εκ τούτου προεξοφληθεί τουλάχιστον στο μεγαλύτερο τους μέρος στη μείωση των τιμών των ακινήτων. Από εδώ και πέρα αναμένεται σταθεροποίηση και αργή βελτίωση της κατάστασης.

Για ξένους και Έλληνες αγοραστές υπάρχουν αυτή τη χρονική στιγμή πραγματικές ευκαιρίες σε τρεις τομείς στους οποίους η υπερφορολόγηση δεν είναι αποτρεπτική, αναφερόμαστε

- Στη πρώτη κατοικία όπου η υπερφορολόγηση παίζει δευτερεύοντα ρόλο αφού όποιος σκοπεύει να ιδιοκατοικήσει ένα ακίνητο βλέπει το θέμα της απόδοσης πιο μακροπρόθεσμα και σε συνδυασμό με μελλοντικές υπεραξίες
- Στις τουριστικές μονάδες όπου τα χαμηλά τιμήματα και οι προσδοκώμενες καλές αποδόσεις λόγω της σταθερής τουριστικής ανάπτυξης μπορούν να απορροφήσουν την υπερφορολόγηση
- Σε ακίνητα που συνδυάζουν τεχνολογίες εξοικονόμησης και παραγωγής ενέργειας που μπορούν με τα έσοδα από αυτές τις τεχνολογίες να απορροφήσουν το φορολογικό βάρος

Στις λοιπές κατηγορίες εμπορικών καταστημάτων, εμπορικών κέντρων και επαγγελματικών χώρων ο επενδυτής θα πρέπει να σταθμίσει πολύ προσεκτικά τις αναμενόμενες αποδόσεις με το φορολογικό βάρος που αναλαμβάνει.

Z. Προτάσεις

Έχοντας πλήρη συνείδηση της δημοσιονομικής κατάστασης της χώρας και των αναγκών της χώρας για σίγουρα φορολογικά έσοδα από τα ακίνητα, θα πρέπει όλοι οι ενδιαφερόμενοι να αντιληφθούν ότι η φοροδοτική ικανότητα των ιδιοκτητών ακινήτων μπορεί να διασφαλιστεί μόνον εάν, εν ευθέτω χρόνω, υπάρξει κάποια βελτίωση της συγκεκριμένης αγοράς. Αυτή τη στιγμή θεωρείται κοινός τόπος ότι μόνον ιδιωτικά κεφάλαια μπορούν να φέρουν την ανάπτυξη στο συγκεκριμένο χώρο είτε αυτά είναι ελληνικά είτε ξένα. Θα πρέπει όμως να αντιληφθούμε ότι αυτή τη στιγμή ειδικά ο ξένος επενδυτής, αποχαιρετά τη χώρα μας ήδη από την πρώτη ενημέρωση που θα έχει για το καθεστώς της επένδυσης, αφού όλα όσα για τον ξένο επενδυτή είναι αυτονόητα, στη χώρα μας δεν υπάρχουν και αναφερόμαστε ενδεικτικά:

- φόρος μεταβίβασης 3 -5 % κατά μέσο όρο στην ΕΕ, στην Ελλάδα 10 % ή 23% χωρίς τη δυνατότητα αντιλογισμού του ΦΠΑ
- φόροι κατοχής 0,1 – 0,3 % κατά μέσο όρο στην ΕΕ, στην Ελλάδα 1% - 4% επί της αντικειμενικής και επί της πραγματικής αξίας πολλές φορές το διπλάσιο
- Έκπτωση των δαπανών για του φόρους κατοχής
- Έκπτωση των δαπανών διαχείρισης, διατήρησης και επισκευής από το εισόδημα
- Έκπτωση του συνόλου των τόκων δανείου που λαμβάνεται προς χρηματοδότηση της αγοράς
- Φορολογικά κίνητρα για επενδύσεις στο χώρο των ακινήτων στην Ελλάδα
- Απόσβεση δαπανών αγοράς: Τμηματική έκπτωση των δαπανών της επένδυσης από τα

ετήσια φορολογητέα εισοδήματα του ακινήτου

- Δυνατότητα αγοράς του ακινήτου χωρίς να είναι απαραίτητη η μετάβαση του επενδυτή στη χώρα

Από τα παραπάνω αυτονόητα που ισχύουν σε άλλες ευρωπαϊκές χώρες προκύπτουν και οι προτάσεις που αποτελούν το ελάχιστο προαπαιτούμενο εάν η χώρα αποφασίσει να προσελκύσει σοβαρούς Έλληνες και ξένους επενδυτές. Κάποιες από τις παρακάτω προτάσεις βρίσκονται ήδη υπό συζήτηση

- Δραστική μείωση του ΦΜΑ και ΦΠΑ (υπό συζήτηση)
- Σταδιακή μείωση των φόρων κατοχής με στόχο στη 5ετία να κυμανθούν στο λογικά επίπεδα του μέσου ευρωπαϊκού όρου.
- Έκπτωση των δαπανών για φόρους κατοχής από το εισόδημα
- Έκπτωση του συνόλου των δαπανών για συντήρηση, επισκευή ή ενεργειακή αναβάθμιση
- Μείωση της γραφειοκρατίας και των νομικών επισφαλειών (υπό συζήτηση)
- Κίνητρα για επενδύσεις αλλοδαπών, κατάργηση πόθεν έσχες, άδεια παραμονής (υπό συζήτηση)
- Απόσβεση Δαπάνης: Έκπτωση της συνολικής δαπάνης αγοράς του ακινήτου με αυξανόμενους συντελεστές από το εισόδημα του επενδυτή: Έκπτωση του 2% της συνολικής δαπάνης από το ετήσιο εισόδημα του επενδυτή. Ως κίνητρο θα μπορούσε για κάποιο διάστημα να δοθεί έκπτωση με μεγαλύτερο συντελεστή. Το μέτρο αυτό εφαρμόστηκε με επιτυχία στην πρώην ανατολική Γερμανία
- Αντικατάσταση του συστήματος αντικειμενικών αξιών από τις πραγματικές αξίες
- Εισαγωγή θεσμού ειδικού καταπιστευματικού λογαριασμού για συναλλαγές ακινήτων στο Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων μέσω του οποίου θα διενεργείται η καταβολή του τιμήματος μόνον μετά από την επιτυχή μεταγραφή του ακινήτου. Το συγκεκριμένο μέτρο κρίνεται απαραίτητο ειδικά για την ανάκτηση εμπιστοσύνης από ξένους επενδυτές.

Παρουσίαση ως συνολικό σχέδιο και όχι αποσπασματικά

Από τα παραπάνω συμπεραίνεται ότι η χώρα βρίσκεται σε ένα κομβικό σημείο μετάβασης από ένα σύστημα φορολόγησης με μοναδικό στόχο την είσπραξη φόρων μέσα από την σταδιακή απαλλοτρίωση της περιουσίας σε ένα σύστημα που στοχεύει στην ανάπτυξη της ακίνητης περιουσίας και τη φορολόγηση πραγματικών εισοδημάτων και υπεραξιών που προκύπτουν. Αυτή η μετάβαση μπορεί να γίνει μόνο με ένα συνολικό δομημένο σχέδιο που θα περιλαμβάνει πολλές ρυθμίσεις (βλ. Ενδεικτικά τις παραπάνω), κίνητρα και φοροελαφρύνσεις το οποίο για να έχει αντίκτυπο και σε ξένους επενδυτές θα πρέπει να παρουσιαστεί συνολικά και όχι αποσπασματικά όπως παρουσιάζονται οι έως τώρα ρυθμίσεις. Θα πρέπει επίσης να ισχύσει δεσμευτικά για τουλάχιστον μια 10ετία για να διασφαλίσει τουλάχιστον έναν επενδυτικό κύκλο.

Τα οφέλη που θα προέκυπταν από ένα **Συνολικό Σχέδιο για την Ανάπτυξη της Αγοράς των Ακινήτων** εκτείνονται στους σημαντικότερους τομείς της ελληνικής οικονομίας ενδεικτικά αναφέρονται ο κατασκευαστικός κλάδος, ο κλάδος του τουρισμού, οι συμβουλευτικές υπηρεσίες (αρχιτέκτονες, πολιτικοί μηχανικοί, συμβολαιογράφοι, δικηγόροι, Μεσίτες) και θα δημιουργούσαν αντίστοιχα φορολογικά έσοδα.

Η. Λίστα απαραίτητων πληροφοριών ενεργειών και εγγράφων (Checklist)

Προς διευκόλυνση της διαδικασίας αγοράς παρατίθεται λίστα που περιλαμβάνει τις απαραίτητες πληροφορίες, έγγραφα και ενέργειες και μπορεί να καθοδηγήσει τον ενδιαφερόμενο αγοραστή. Χρήσιμες πληροφορίες παρέχονται συμπληρωματικά και στο διαδικτυακό τόπο www.dikaio-akiniton.com

ΛΙΣΤΑ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΚΑΙ ΕΝΕΡΓΕΙΩΝ (CHECKLIST)

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ

- Έτος κατασκευής του ακινήτου
- Προσανατολισμός του Ακινήτου
- Χώροι Πρασίνου, Παιδικές Χαρές, Σχολεία κοντά στο ακίνητο
- Νόμιμα τετραγωνικά μέτρα του ακινήτου
- Φόροι κατοχής που βαρύνουν το ακίνητο (ΕΤΑΚ, ΦΑΠ, ΕΕΤΗΔΕ)
- Σύστημα θέρμανσης του ακινήτου,
- Σύστημα μόνωσης
- Χώροι στάθμευσης, Αποθήκες
- Αντισεισμικότητα της κατασκευής
- Δυνατότητα εγκατάστασης φωτοβολταϊκής μονάδας
- Περιορισμοί στη χρήση

ΕΓΓΡΑΦΑ

- Τίτλος κτήσης (Συμβόλαιο Αγοράς / Αποδοχή Κληρονομιάς / Κληρονομητήριο)
- Άδεια Οικοδομής
- Τοπογραφικό, Σχέδια και κατόψεις του Ακινήτου
- Σύσταση Οριζοντίου Ιδιοκτησίας
- Πρακτικά γενικών συνελεύσεων των συνιδιοκτητών
- Έγγραφα Τακτοποίησης Πολεοδομικών Παραβάσεων
- Φωτογραφίες του Ακινήτου (άλλως επιτόπιος έλεγχος)
- Ενεργειακό πιστοποιητικό
- Βεβαίωση Μηχανικού

Λογαριασμοί (ΔΕΗ, Κοινοχρήστων, ΕΥΔΑΠ, ΔΕΠΑ)	<input type="checkbox"/>
Βεβαίωση διαχειριστή πολυκατοικίας περί εξόφλησης οφειλών κοινοχρήστων	<input type="checkbox"/>
Μισθωτήριο Συμφωνητικό	<input type="checkbox"/>
Ασφαλιστήριο Συμβόλαιο	<input type="checkbox"/>

ΕΝΕΡΓΕΙΕΣ ΕΛΕΓΧΟΥ ΚΑΙ ΑΓΟΡΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Έλεγχος όλων των εγγράφων που αναφέρονται παραπάνω	<input type="checkbox"/>
Έλεγχος στο Κτηματολόγιο (αν υπάρχει)/Παραγγελία Κτηματολογικού Διαγράμματος	<input type="checkbox"/>
Έλεγχος στο Υποθηκοφυλακείο (τουλάχιστον 20ετίας)	<input type="checkbox"/>
Έλεγχος για Βάρη, Κατασχέσεις, Υποθήκες	<input type="checkbox"/>
Έλεγχος της Κατασκευαστικής εταιρίας που πωλεί το ακίνητο	<input type="checkbox"/>
Έλεγχος για πραγματικά ελαττώματα του κτιρίου (μηχανικός)	<input type="checkbox"/>
Έλεγχος για δυνατότητες χρήσης (κατά περιοχή)	<input type="checkbox"/>
Καταγραφή αντικειμένων εντοιχισμένων ή μη που πωλούνται μαζί με το ακίνητο	<input type="checkbox"/>
Επικοινωνία με τον/την Συμβολαιογράφο, Σύνταξη σχεδίου συμβολαίου,	<input type="checkbox"/>
Υπογραφή Συμβολαίου και παραλαβή πρωτότυπων εγγράφων, κλειδιών, εγγυήσεων	<input type="checkbox"/>
Μεταγραφή στο Υποθηκοφυλακείο	<input type="checkbox"/>
Δήλωση στο Κτηματολόγιο εντός 1 μηνός από την μεταγραφή	<input type="checkbox"/>
Μεταφορά Παροχών στο όνομα του νέου Ιδιοκτήτη	<input type="checkbox"/>

ΕΓΓΥΗΣΕΙΣ ΔΙΑΒΕΒΑΙΩΣΕΙΣ

Διαβεβαίωση από τον ιδιοκτήτη:

- ότι δεν υφίστανται δικάστηκες διενέξεις που σχετίζονται με το ακίνητο
- ότι δεν υφίστανται προβλήματα στην μισθωτική σχέση
- ότι δεν έχει εκχωρήσει τα μισθώματα

Άλλες Υπηρεσίες της Δικηγορικής Εταιρίας

AP&Generalis

Με γνώμονα τις ανάγκες της διεθνούς πελατείας μας και εφελτήριο την βαθιά γνώση της Ελληνικής αγοράς παρέχουμε τις υπηρεσίες μας με την ίδια άνεση στην Ελληνική, Γερμανική και Αγγλική γλώσσα, προσφέροντας συνολικές λύσεις στα σύνθετα προβλήματα του συγχρόνου Έλληνα και ξένου επιχειρηματία.

Συνεπείς στην αποστολή μας απέναντι στους πελάτες μας, συνεργαζόμαστε με πολιτικούς μηχανικούς, συμβούλους ακινήτων και ορκωτούς λογιστές, απόλυτα εξειδικευμένους στον τομέα τους, προκειμένου να είναι σε θέση να προσφέρουν υψηλής ποιότητας υπηρεσίες προσαρμοσμένες στις ανάγκες των πελατών μας.

Εύκολα προσβάσιμα τα γραφεία μας λειτουργούν στο κέντρο της Αθήνας απέναντι από τους Στύλους του Ολυμπίου Διός, στη Λεωφ. Συγγρού 12 (πλησίον Στάση Μετρό Ακρόπολη) και σας περιμένουμε για να σας βοηθήσουμε προσφέροντας αποτελεσματικές λύσεις, προσαρμοσμένες στις ανάγκες σας.

Δίκαιο Εταιριών

Συγχωνεύσεις Εξαγορές

Δίκαιο ΑΠΕ

Κατασκευαστικό Δίκαιο

Εργατικό Δίκαιο

Κληρονομικό Δίκαιο

Κατοχύρωση Σημάτων

Εμπορικές Συμβάσεις

Δημόσιο Δίκαιο

Φορολογικό Δίκαιο

Δικαστηριακή Πρακτική

Για περισσότερες πληροφορίες:

Αθανασιάδης Πήλιος Γκενεράλης

Δικηγορική Εταιρία

Λεωφόρος Συγγρού 12

11742 Αθήνα

Τηλ 210 3239800

Φαξ 210 3239801

mail@apgp.eu www.apgp.eu

www.dikaio-akiniton.com