

211.610
δηλώσεις
φόρου
μεταβίβασης

**ΟΙ ΑΡΙΘΜΟΙ
ΤΩΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΩΝ
ΤΟ 2024**

111.705
δηλώσεις
φόρου
κληρονομιάς

**ΠΡΟΣΔΥΞΗ
ΣΕ ΥΠΟΤΡΟΠΗ:**
διπλασιασμός
προστίμων

**ΕΥΡΟΣ
ΠΡΟΣΤΙΜΩΝ:**
**€100-
€1.000**

**Ποσοστό
προστίμου
για ανακριβές
πιστοποιητικό
2%**

ΑΠΛΗΡΩΤΟΣ ΕΝΦΙΑ

Μαζικοί έλεγχοι σε συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτων

Σαρωτικούς ελέγχους σε χιλιάδες συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτων που έγιναν το 2024 δρομολογεί η ΑΑΔΕ, με στόχο τον εντοπισμό περιπτώσεων όπου δεν έχει καταβληθεί ο ΕΝΦΙΑ. Με το «πάτημα του κουμπιού» από τον διοικητή Γιώργο Πισιλή ενεργοποιείται το ηλεκτρονικό σύστημα που θα διασταυρώνει στοιχεία από τη myPROPERTY, τις ΔΟΥ και τα κτηματολογικά γραφεία.

Το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ, που αποδεικνύει την

πληρωμή ή τη νόμιμη απαλλαγή του φόρου για τα πέντε (ή έξι) τελευταία έτη, είναι υποχρεωτικό σε κάθε συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης ή σύστασης δικαιώματος επί ακινήτου. Χωρίς αυτό, οι συμβολαιογράφοι δεν μπορούν να προχωρήσουν στη σύνταξη πράξης και οι υποθηκοφύλακες ή οι προϊστάμενοι κτηματολογικών γραφείων οφείλουν να αρνηθούν τη μεταγραφή.

Οι παραβάτες αντιμετωπίζουν πρόστιμα από 100 έως 1.000 ευρώ, υπολογιζόμενα ως ποσοστό

της αξίας του ακινήτου. Αν εντοπιστεί ανακριβές πιστοποιητικό, το πρόστιμο φθάνει το 2% της διαφοράς αξίας. Σε υποτροπή μέσα σε δεκαετία, τα ποσά διπλασιάζονται.

Το 2024 καταχωρίστηκαν 211.610 δηλώσεις φόρου μεταβίβασης και 111.705 δηλώσεις φόρου κληρονομιάς, αριθμοί που αποτυπώνουν το εύρος των ελέγχων που ξεκινούν.

→ Σ. 20, 29

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Από ελεγκτικό κόσκινο χιλιάδες συμβόλαια για απλήρωτο ΕΝΦΙΑ

Οι συμβολαιογράφοι και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις υπόκεινται σε πρόστιμο ανά συμβολαιογραφική πράξη

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

Στο σκάνερ του φοροελεγκτικού μηχανισμού μπαίνουν χιλιάδες συμβόλαια μεταβιβάσεων ακινήτων προκειμένου να εντοπιστούν σπίτια, οικόπεδα, γραφεία και καταστάματα που άλλαξαν χέρι χωρίς να έχει πληρωθεί ο ΕΝΦΙΑ.

Ο διοικητής της ΑΑΔΕ Γιώργος Πιτσιλής πάτησε το κουμπί για να ξεκινήσουν οι έλεγχοι στα ακίνητα που μεταβιβάστηκαν το 2024 προκειμένου να διαπιστωθεί εάν έχουν τηρηθεί τα προβλεπόμενα για το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ. Το συγκεκριμένο πιστοποιητικό συνοδεύει υποχρεωτικά κάθε μεταβίβαση ακινήτου καθώς πιστοποιεί ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει ή νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝΦΙΑ για το συγκεκριμένο ακίνητο για τα πέντε προηγούμενα έτη. Οι συμβολαιογράφοι που θα εντοπιστούν να παραβαίνουν τις υποχρεώσεις τους θα βρεθούν αντιμέτωποι με «καμπάνες».

Οι έλεγχοι θα διενεργηθούν εξ αποστάσεως από τα Τμήματα ή Γραφεία Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογούμενους των Δημόσιων Οικονομικών Υπηρεσιών (ΔΟΥ) ή από τα Τμήματα Φορολογίας Κατοχής Ακινήτων των Κέντρων Φορολογίας Κεφαλαίου (ΚΕΦΟΚ), για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής

των προβλεπόμενων από συμβολαιογράφους ή/και από υποθηκοφύλακες/προϊσταμένους των κτηματολογικών γραφείων για το 2024. Οι έρευνες στις υποθέσεις μεταβίβασης ακινήτων γίνονται με την εφαρμογή κριτηρίων ανάλυσης κινδύνου (risk analysis) βάσει δεδομένων που είναι διαθέσιμα ηλεκτρονικά, καθώς και στοιχείων από εσωτερικές και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης που είναι διαθέσιμα στην ΑΑΔΕ.

Σύμφωνα με τα στοιχεία της ΑΑΔΕ, το 2024 μέσω της πλατφόρμας myPROPERTY υποβλήθηκαν 211.610 δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων αλλά και 111.705 δηλώσεις φόρου κληρονομιάς.

Τι προβλέπει ο νόμος

Ο νόμος είναι σαφής και απαγορεύει κάθε υποσχετική ή εκποιητική δικαιοπραξία με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία, δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται από τον συμβολαιογράφο, στο συμβόλαιο που συντάσσεται, πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ ως εξής:

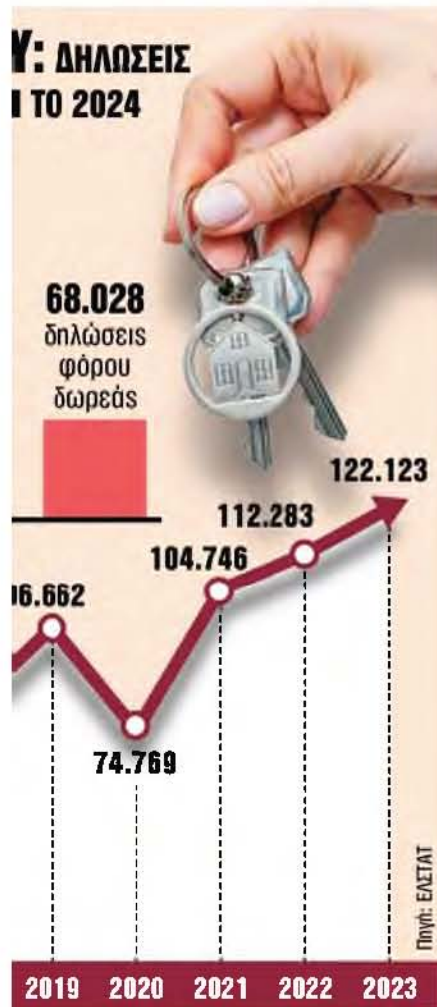
■ Σε περίπτωση εκποιητικής δικαιο-

Οι έρευνες στις υποθέσεις μεταβίβασης ακινήτων γίνονται με την εφαρμογή κριτηρίων ανάλυσης κινδύνου (risk analysis) βάσει δεδομένων που είναι διαθέσιμα ηλεκτρονικά, καθώς και στοιχείων από εσωτερικές και εξωτερικές πηγές πληροφόρησης που είναι διαθέσιμα στην ΑΑΔΕ



πραξίας για τη μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπράγματου δικαιώματος επ' αυτού από επαχθή αιτία, με το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ βεβαιώνεται μόνο ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝΦΙΑ τα πέντε προηγούμενα της μεταβίβασης έτη. Εάν το πιστοποιητικό εκδίδεται μετά την πράξη προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του τρέχοντος έτους, σε αυτό βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝΦΙΑ για έξι έτη, συμπεριλαμβανομένου και του έτους μεταβίβασης.

■ Στις υπόλοιπες δικαιοπραξίες, με το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝΦΙΑ, καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει ή νόμιμα απαλλαγεί



από τις ληξιπρόθεσμες οφειλές του ΕΝΦΙΑ για το συγκεκριμένο ακίνητο, περιλαμβανομένων των ληξιπρόθεσμων δόσεων ΕΝΦΙΑ του τρέχοντος έτους κατά τον χρόνο έκδοσης του πιστοποιητικού, και έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, έχει ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝΦΙΑ για τα υπόλοιπα ακίνητα, για τα οποία είναι υπόχρεος για τα πέντε προηγούμενα της μεταβίβασης έτη και, αν εκδίδεται πιστοποιητικό μετά την πράξη προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του τρέχοντος έτους, για τα έξι τελευταία έτη.

■ Κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης αποδοχής κληρονομιάς μνημονεύεται και επισυνάπτεται από τον συμβολαιογράφο το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ. Για τα έτη κατά τα οποία

υπόχρεος ήταν ο κληρονομούμενος, το πιστοποιητικό χορηγείται, εφόσον έχει καταβληθεί ο φόρος που αναλογεί στο ποσοστό και στο δικαίωμα επί του ακινήτου που κληρονομείται ή εφόσον ο κληρονομούμενος έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον φόρο για αυτό.

Οι υποχρεώσεις σχετικά με την ύπαρξη πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ δεν βαρύνουν μόνο τους συμβολαιογράφους. Οι υποθηκοφύλακες και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων υποχρεούνται να αρνηθούν τη μεταγραφή ή την καταχώριση στα κτηματολογικά βιβλία συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, αν δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ.

Ποια είναι τα πρόστιμα

Οι συμβολαιογράφοι και οι προϊστάμενοι των κτηματολογικών γραφείων που παραβαίνουν τις παραπάνω υποχρεώσεις υπόκεινται σε πρόστιμο ανά συμβολαιογραφική πράξη, ανεξάρτητα από τον αριθμό των συμβαλλομένων, των ακινήτων ή των δικαιωμάτων επ' αυτών, το οποίο ορίζεται σε 2% επί της διαφοράς της αξίας των ακινήτων ή δικαιωμάτων, για τα οποία επισυνάπτεται ανακριβές πιστοποιητικό, το οποίο πρόστιμο δεν μπορεί να είναι κατώτερο από 100 και ανώτερο από 1.000 ευρώ. Σε περίπτωση που από τη χρήση ανακριβούς πιστοποιητικού δεν προκύπτει απώλεια φόρου, δεν επιβάλλεται πρόστιμο.

Αν δεν επισυνάπτεται πιστοποιητικό, το πρόστιμο ορίζεται σε 1% επί της αξίας των ακινήτων ή δικαιωμάτων για τα οποία δεν επισυνάπτεται πιστοποιητικό ανά συμβολαιογραφική πράξη και δεν μπορεί να είναι κατώτερο από 100 και ανώτερο από 1.000 ευρώ.

Εφόσον διαπιστωθεί από μεταγενέστερο έλεγχο, που διενεργείται εντός δεκαετίας από τον προηγούμενο έλεγχο, ότι συμβολαιογράφος, φύλακας μεταγραφών ή προϊστάμενος κτηματολογικού γραφείου προέβησαν στην ίδια παράβαση για το ίδιο ακίνητο, το αναλογούν πρόστιμο διπλασιάζεται.