



ΟΙ ΚΥΡΙΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΟΥ ΣΥΝΔΕΟΝΤΑΙ

ΜΕ ΤΗΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΟΙ ΚΥΡΙΟΙ ΦΟΡΟΙ ΠΟΥ ΣΥΝΔΕΟΝΤΑΙ ΜΕ ΤΗΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΚΑΙ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Σήμερα, στους βασικούς φόρους που συνδέονται με την ιδιοκτησία και τη μεταβίβαση ενός ακινήτου περιλαμβάνονται οι εξής:

1. **Ο Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α):** Είναι ο φόρος που επιβάλλεται από το Κράτος σε όλους τους ιδιοκτήτες ακινήτων, για κάθε ακίνητο επί του οποίου έχουν εμπράγματο δικαίωμα (πλήρης κυριότητα, ψιλή κυριότητα, επικαρπία, οίκηση), κατά την 1^η Ιανουαρίου κάθε έτους. Ο φόρος αυτός είναι ετήσιος και το ύψος του διαμορφώνεται από διάφορους παράγοντες π.χ. τετραγωνικά, όροφος, παλαιότητα, τιμή ζώνης (αντικειμενική αξία). Κατά την αγοραπωλησία, ένα από τα έγγραφα που απαιτούνται να προσκομισθούν για την συμβολαιογραφική πράξη είναι το πιστοποιητικό περί μη οφειλής ΕΝ.Φ.Ι.Α.
2. **Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (Τ.Α.Π.):** Το Τέλος Ακίνητης Περιουσίας καταβάλλεται υπέρ των Δήμων και Κοινοτήτων, από τους ιδιοκτήτες των ακινήτων, επί των οποίων υφίστανται



κτίσματα. Το ύψος του καθορίζεται με απόφαση του Δημοτικού ή Κοινοτικού Συμβουλίου και κυμαίνεται από 0,25/000 έως 0,35/000 και είναι ενιαίος για όλη τη διοικητική τους περιφέρεια. Το συγκεκριμένο τέλος εισπράττεται μέσω των λογαριασμών ρεύματος. Στις αγοραπωλησίες ένα εκ των πιστοποιητικών που οφείλει να προσκομίσει ο πωλητής στο συμβολαιογράφο είναι και το πιστοποιητικό περί μη οφειλής Τ.Α.Π., το οποίο εκδίδεται από τον αρμόδιο Δήμο.

3. Ο Ειδικός Φόρος επί Ακινήτων (Ε.Φ.Α.): Σύμφωνα με τον ν. 3091/2002, υπόχρεοι σε υποβολή δήλωσης **Ειδικού Φόρου επί των Ακινήτων** είναι, μεταξύ άλλων, οι νομικές οντότητες και τα νομικά πρόσωπα που, κατά την 1^η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, έχουν δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα και δεν υπάγονται σε μια από τις ρητά και περιοριστικά αναφερόμενες εξαιρέσεις στο άρθρο 15 του ν. 3091/2002. Ανεξάρτητα από το εάν απαλλάσσονται ή μη από τον φόρο, υποχρέωση υποβολής σχετικής δήλωσης έχουν οι κεφαλαιουχικές εταιρείες (ανώνυμες εταιρείες, εταιρείες περιορισμένης ευθύνης & ιδιωτικές κεφαλαιουχικές εταιρείες), οι οποίες έχουν ως σκοπό, σύμφωνα με το καταστατικό τους, την αγορά, διαχείριση, επένδυση και εκμετάλλευση ακινήτων, ανεξάρτητα από το αν έχουν έσοδα από τη δραστηριότητα αυτή. Από το έτος 2010 και για κάθε επόμενο ο συντελεστής φορολόγησης είναι 15% επί της αξίας των ακινήτων, όπως αυτή προσδιορίζεται στο άρθρο 17 του ν. 3091/2002. Σε περίπτωση μεταβίβασης κυριότητας ή επικαρπίας ακινήτου, για την καταβολή του επιμεριστικά αναλογούντος οφειλόμενου Ε.Φ.Α., ευθύνεται σε ολόκληρο με τον υπόχρεο και ο νέος κύριος ή επικαρπωτής.

4. Ο Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.): Ο Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτου είναι φόρος ο οποίος επιβάλλεται κατά την αγοραπωλησία. Βαρύνει τον αγοραστή και ανέρχεται σε ποσοστό 3% υπολογιζόμενου είτε επί της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου είτε επί του συμφωνηθέντος τιμήματος (πάντα επί του μεγαλύτερου ποσού). Πρακτικά και αφού έχει ολοκληρωθεί η συλλογή όλων των λοιπών απαιτούμενων δικαιολογητικών, συντάσσεται από τη συμβολαιογράφο Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου, η οποία υπογράφεται από πωλητή και αγοραστή και κατατίθεται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. Η εφορία υπολογίζει τον φόρο και εκδίδεται ταυτότητα πληρωμής, ώστε να εξοφληθεί από τον



αγοραστή. Η ως άνω διαδικασία πλέον γίνεται ηλεκτρονικά και με την ολοκλήρωση της εκδίδεται σχετική Βεβαίωση Πληρωμής φόρου, η οποία προσκομίζεται από τον αγοραστή στον συμβολαιογράφο.

5. Τα **Έξοδα Μεταγραφής Συμβολαίου**: Η μεταβίβαση της αγοραπωλησίας ολοκληρώνεται με την μεταγραφή της στο Υποθηκοφυλακείο/Κτηματολογικό Γραφείο. Τα έξοδα μεταγραφής είναι αναλογικά και υπολογίζονται επί του ποσού της μεταβίβασης ή της αντικειμενικής αξίας (επί του μεγαλύτερου ποσού). Ανέρχονται περίπου σε 5,5-6,5/1000 (συμπεριλαμβανομένων εξόδων για έκδοση πιστοποιητικών) πλέον Φ.Π.Α. 24% (αναλόγως αν πρόκειται για Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο, έμμισθο ή άμισθο)
6. Τα **Τέλη Κτηματογράφησης**: Αν για την περιοχή που βρίσκεται το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν λειτουργεί Κτηματολογικό Γραφείο αλλά βρίσκεται σε στάδιο κτηματογράφησης, τα τέλη για τη δήλωση του ανέρχονται σε 35€ ανά δικαίωμα επί μεταβιβαζόμενης ιδιοκτησίας (πλην των αγροτεμαχίων και των αυτοτελών θέσεων στάθμευσης και αποθηκών για τις οποίες καταβάλλεται ποσό 20€ ανά δικαίωμα)
7. Ο **Φόρος Υπεραξίας Ακινήτων (Φ.Υ.Α.)**: Ο συγκεκριμένος φόρος είναι σε αναστολή μέχρι τις 31.12.2022. Θα καταβάλλεται από τον πωλητή και θα ανέρχεται σε 15% επί της μεταβίβασης.
8. Ο **Φόρος Εισοδήματος ακινήτων**: Σε περιπτώσεις μίσθωσης η φορολόγηση των μισθωμάτων είναι αυτοτελής και ο φορολογικός συντελεστής υπολογίζεται ως εξής: Για εισοδήματα α) 0-12.000€ 15%, β) 12.001-35.000€ 35% και γ) 35.001 και άνω 45%).

Νεοκλής Νεοκλέους
Αναπληρωτής Διευθυντής Νομικών Υπηρεσιών
Επικεφαλής Τμήματος Real Estate