



AKINHTA

# Πιο εύκολες οι μεταβιβάσεις

Τι ισχύει για τους πωλητές που χρωστούν στην Εφορία μετά την ψηφιοποίηση των διαδικασιών και έκδοσης φορολογικής ενημερότητας και Βεβαίωσης Οφειλής

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

**Π**ιο εύκολες και γρήγορες γίνονται οι μεταβιβάσεις ακινήτων για όσους έχουν χρέη στην Εφορία και θέλουν να κλείσουν τους ανοικτούς λογαριασμούς τους, εξοφλώντας τις οφειλές από το τίμημα πώλησης του ακινήτου.

Η ΑΑΔΕ έσβησε όλα τα ετήσια γραφειοκρατικά και ταλαιπωρία για τους φορολογουμένους βάζοντας τέλος στις επισκέψεις στην Εφορία για τη χορήγηση της Βεβαίωσης Οφειλής, η οποία είναι απαραίτητη για όσους έχουν ληξιπρόθεσμες και αρρυθμίστες οφειλές προς το Δημόσιο και θέλουν να προχωρήσουν στη μεταβίβαση ακινήτου. Έτσι μετά την ψηφιακή έκδοση της φορολογικής ενημερότητας για τους οφειλέτες με ρυθμισμένα χρέη, ψηφιακά εκδίδεται πλέον και η Βεβαίωση Οφειλής για τους οφειλέτες. Η αυτοματοποίηση της διαδικασίας, η οποία εκτός από τις μεταβιβάσεις ακινήτων εφαρμόζεται και για την είσπραξη κλημάτων, εκτιμάται ότι αφορά πάνω από 300.000 συναλλαγές τον χρόνο και θα απαλείψει σημαντικό μέρος των γραφειοκρατικών καθυστερήσεων, εξοικονομώντας χρόνο στους φορολογουμένους και διευκολύνοντας τους στις συναλλαγές.

**Νέα απόφαση**

Ειδικά για τις μεταβιβάσεις ακινήτων, η νέα απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ Γεώργιου Πατσιλά ορίζει τα εξής:

1. Η Βεβαίωση Οφειλής έχει διάρκεια ισχύος ενός μήνα από την έκδοσή της.
2. Η ψηφιακή Βεβαίωση Οφειλής χορηγείται κατόπιν υποβολής αίτησης στην ψηφιακή πύλη myAADF, ακολουθώντας τη διαδικασία Εφαρ-

μογές > Φορολογικές Υπηρεσίες > Ενημερότητα > Βεβαίωση Οφειλής.

3. Την αίτηση μπορεί να υποβάλει:

- Ο μεταβιβάζων το ακίνητο ή εμπράγματο δικαίωμα.
- Ο συμβολαιογράφος που διενεργεί τη μεταβίβαση ακινήτου ή τη σύσταση του εμπράγματος δικαιώματος.

4. Σε περίπτωση που δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις ψηφιακής χορήγησης της Βεβαίωσης Οφειλής, ο αιτών ενημερώνεται για τον λόγο της απόρριψης μέσω της ψηφιακής πύλης myAADF και η Βεβαίωση χορηγείται από τον προϊστάμενο της αρμόδιας κατά περίπτωση υπηρεσίας.

5. Η Βεβαίωση Οφειλής δύναται να εκδοθεί και οικόθεν από τον αρμόδιο για την επιδίωξη της είσπραξης της οφειλής υπηρεσία, στην περίπτωση που εντοπιστεί απαίτηση του οφειλέτη για την είσπραξη της οποίας απαιτείται η προσκόμιση αποδεικτικού ενημερότητας, το οποίο δεν δύναται να εκδοθεί.

6. Στη Βεβαίωση Οφειλής που εκδίδεται για μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επί αυτού αναγράφεται υποχρεωτικά η επωνυμία ή το ονοματεπώνυμο του φορέα που θα κατατεθεί και ο/οι ΑΤΑΚ ή τα περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου το οποίο θα μεταβιβαστεί ή επί του οποίου θα ουσιασθεί εμπράγματο δικαίωμα, η αντικεμενική αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος και το τίμημα.

7. Στην περίπτωση που η Βεβαίωση Οφειλής εκδίδεται για μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επί αυτού εξ επαχθούς αιτίας, οι συνολικές βεβαιωμένες οφειλές οι οποίες τελούν σε αναστολή

είσπραξης, ανεξαρτήτως εάν έχουν υπαχθεί σε ρύθμιση τριμηνιαίας καταβολής, αναγράφονται μόνο εφόσον είναι ληξιπρόθεσμες και το ύψος της βασικής οφειλής αυτών υπερβαίνει τις 50.000 ευρώ, άλλως αναγράφονται μόνο εάν ζητηθεί από τον οφειλέτη στην αίτησή του. Για τη χορήγηση Βεβαίωσης Οφειλής για μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επί αυτού από επαχθή αιτία απαιτείται έγκριση από τον αρμόδιο προϊστάμενο για την επιδίωξη της είσπραξης της οφειλής υπηρεσίας αν από το ποσό του τμήματος που αποδίδεται στη Φορολογική Διεύθυνση δεν εξοφλούνται πλήρως οι ληξιπρόθεσμες οφειλές σε καθεστώς αναστολής είσπραξης, ανεξαρτήτως εάν έχουν υπαχθεί σε ρύθμιση τριμηνιαίας καταβολής.

**Πόσα θα κρατήσει η Εφορία**

Στις αγοραπωλησίες ακινήτων, εφόσον ο πωλητής του ακινήτου έχει ρυθμισμένες ληξιπρόθεσμες οφειλές, εκδίδεται ψηφιακό αποδεικτικό ενημερότητας με παρακράτηση:

- 70% επί του τμήματος και έως του ύψους των ρυθμισμένων οφειλών εφόσον το τίμημα πώλησης είναι ίσο ή μεγαλύτερο της αντικεμενικής αξίας του ακινήτου. Εάν το τίμημα πώλησης είναι μικρότερο της αντικεμενικής αξίας του ακινήτου, υπολογίζεται κατ' αρχάς παρακράτηση 70%

**Η αυτοματοποίηση της διαδικασίας εκτιμάται ότι αφορά πάνω από 300.000 συναλλαγές τον χρόνο**

επί του τμήματος αυτού και εφόσον το ποσό της παρακράτησης δεν καλύπτει το σύνολο των ρυθμισμένων ληξιπρόθεσμων οφειλών, υπολογίζεται παρακράτηση 70% επί της αντικεμενικής αξίας του ακινήτου.

- 50% επί του τμήματος και έως του ύψους των ληξιπρόθεσμων οφειλών που τελούν σε καθεστώς αναστολής είσπραξης εφόσον οι οφειλές είναι άνω των 50.000 ευρώ. Εάν το τίμημα πώλησης είναι μικρότερο της αντικεμενικής αξίας του ακινήτου, υπολογίζεται κατ' αρχάς παρακράτηση ποσοστού 50% επί του τμήματος και εφόσον το ποσό της παρακράτησης δεν καλύπτει το σύνολο των ληξιπρόθεσμων οφειλών που τελούν σε καθεστώς αναστολής είσπραξης, υπολογίζεται παρακράτηση ποσοστού 50% επί της αντικεμενικής αξίας του ακινήτου.