Πηγή: ΚΑΘΗΜΕΡΙΝΗ **Σελ.:** 61,63 **Ημερομηνία έκδοσης:** 17-11-2024 www.sate.gr

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑ

Οκτώ μήνες για τη μεταβίβαση ακινήτου

Στην Κύπρο απαιτούνται μόλις τέσσερις ημέρες – Μεγάλο «αγκάθι» η έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου

Του **ΝΙΚΟΥ Χ. ΡΟΥΣΑΝΟΓΛΟΥ**

Λίγο λιγότερο από τρεις φορές περισσότερο χρόνο χρειάζεται η ολοκλήρωση μιας αγοράς κύριας κατοικίας στην Ελλάδα συγκριτικά με τις υπόλοιπες χώρες της Ευρώπης, δείγμα της απόστασης που χρειάζεται να καλυφθεί προκειμένου να μπορέσει η χώρα να τροποποιήσει ακόμη περισσότερες επενδύσεις από το εξωτερικό.

Σύμφωνα με στοιχεία που παρουσιάστηκαν σε πρόσφατη διαδικτυακή εκδήλωση ο Γιώργος Πετράς, διευθύνων σύμβουλος του δικτύου μεσιτικών γραφείων Engel & Völkers Ελλάδος, «στην Ελλάδα χρειαζόμαστε περίπου 250 ημέρες ή περίπου 8 μήνες για να ολοκληρωθεί μια αγοραπωλησία κατοικίας, την ώρα που στην Ιταλία απαιτούνται 120 ημέρες.

Αντιστοίχως στην Ισπανία, στη Γαλλία, αλλά και τη Γερμανία δεν απαιτούνται πάνω από 2-3 μήνες. Στα δε ΚΙΑ ιρο, λόγω του σύγχρονου κτηματολογίου του διευκολύνει τις διαδικασίες, μια τράπεζα μπορεί να χρειαστεί σκάλη και μόλις 3-4 ημέρες ιροκειμένου να ολοκληρωθεί».

Τα παραπάνω καταδεικνύουν το μέγεθος του προβλήματος που έχει δημιουργηθεί από το 2022 και μετά, όταν διλαδή επιβλήθηκε η ηλεκτρονική ταυτότητα κτιρίου, χωρίς να έχει προηγηθεί η απαιτούμενη προετοιμασία σε επίπεδο διοίκησης και ασφάλισε σε ό,τι αφορά την ανάγκη ψηφιοποίησης των αρχείων, τόσο των πολεοδομών όσο και των υποθηκοφυλακείων - κτηματολογικών γραφείων. Το αποτέλεσμα είναι ότι παρουσιάζονται πολύ μεγάλα προβλήματα στις περισσότερες τράπεζες, ακόμη και μετά τις κοίριες παρεμβάσεις και ρυθμίσεις του υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης, ιδίως στο κύκλωμα της επιτάχυνσης των μεταγραφών των συμβολαίων, που στο παρελθόν ήταν σίγουρα αυτό πολύμηνων καθυστερήσεων.

Σωκ. Μάλιστα τα προβλήματα είναι τόσο σύνθετα ή χρονοβόρα στην επίλυσή τους, προκειμένου κάποιοι αρκετοί μια μεταβίβαση, ώστε οι ιδιοκτήτες απογοητεύονται και συχνά σταματούν κάθε προσπάθεια πώλησης του ακινήτου τους. Πρόκειται δηλαδή για ένα σκάμπι παράγοντα που έχει μειώσει κατακόρυφα την προσφορά κατοικιών στην αγορά. Το ίδιο ισχύει φυσικά και για τα δεκάδες χιλιάδες ακίνητα σκάντα, που έχουν συγκεντρώσει οι τράπεζες και οι εταιρείες διαχείρισης απαιτήσεων και που επίσης μένουν στο ράφι για 1-2 χρόνια, ένα άτομο κάποτε αρκετά η νομικά και πολεοδομικά τους ταλαιπωρία, για να λάβουν ο,τι συνέχεια τον «δρόμο» για την πώλησή. Σύμφωνα με τον Δ.Σ. Πετράνιο, πρόεδρο του συλλόγου Μεσιτών Αθηνών - Αττικής, πολλές αγοραπωλησίες έχουν ακυρωθεί, ειδικά όταν οι αγοραστές είναι ξένοι, διότι δεν πιστεύουν ότι χρειάζεται τόσος χρόνος για να ολοκληρωθεί μια μεταβίβαση και θεωρούν ότι πέσουν θύματα εξαπάτησης.

Τα πράβλημα έχει δημιουργηθεί επειδή η ηλεκτρονική ταυτότητα εφαρμόστηκε χωρίς προηγούμενως να έχει μπει μια τάξη στα «χάος» των πολεοδομιών, αλλά κι επειδή, ανέκαθεν, η σνέγερση κατοικιών στη χώρα είχε δόθεις υπερνά πολύ ιοχυρές «ελευθεριότητα» σε σχέση με την αρχική οικοδομική άδεια. Πηγές της αγοράς επισημαίνουν ότι συνέχεται ήταν λιγοστοί οι κατασκευαστές ή και ιδιώτες που υιοθέτουν κάτι γράμματα οχέδιο της οικοδομικής άδειας, ή έστω πρακτορεύουν σε επικοροποιηθεί τις όταν ολοκληρώνονταν η κατασκευή, ώστε να ομοιάζουν τα στοιχεία αυτά με την πραγματικότητα.

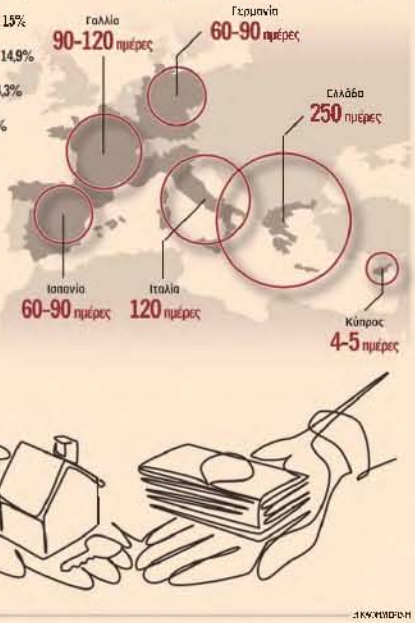
Φτάνοντας στο σήμερα και στην ανάγκη τη σημερινόν όλα τα στοιχεία μεταξύ τους, το αποτέλεσμα είναι ότι σε πολλές περιπτώσεις κατοικιών εμφανίζονται αποκλίσεις στα τετραγωνικά ή στις κατόψεις. Πηγές της αγοράς υπολογίζουν ότι σχεδόν μία σε κάθε δύο κατοικίες της χώρας εμφανίζει κάποια απόκλιση της επιφανείας ανάμεσα στο τάξ είναι απο-υπιμένο το κάθε ακίνητο στα διάφορα έγγραφα (π.χ. κτηματολογική εγγραφή, αρχική σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, ΤΑΠ, οικοδομική άδεια, Ρ9 κ.λπ.) και το ποια είναι η πραγματική επιφάνεια. Αυτό σημαίνει ότι ακόμη και χωρίς μεγάλες αλλοιώσεις απαιτούνταν εβδομάδες ή και μήνες για να διορθωθούν τα στοιχεία, διότι χρειάζονταν να γίνει αναδιάταξη ορισμένων ιδιοκτησιακών σε ένα κτίριο και ασφάλεια η συναίνεση όλων των ιδιοκτητών. Πρακτικά δεν γινόταν ή κι αν γινόταν, το κόστος και ο χρόνος για τον ενδιαφερόμενο πολίτη καταλήγαν να είναι απαγορευτικά.

Αυτήν ακριβώς την πρακτικά κατάσταση επιχειρεί να λύσει, προσωρινά διόλου, μια ψηφιακή σύνταξη νομοσχεδίου για το κτηματολόγιο, η οποία ισχύει πλέον τη δυνατότητα στον πολίτη να ιδιορίσει μονομερώς τροποποίηση της ιδιοκτησίας ορίζοντας ιδιοκτησίες σε πολλαπλασιάζει, ώστε να «ξεκαθαρίσουν» δεκάδες χιλιάδες πράξεις αγοραπωλησίας ή γονικές παροχές, που σήμερα είναι «κολλημένες».

Τα προβλήματα είναι τόσο σύνθετα, ώστε οι ιδιοκτήτες απογοητεύονται και συχνά σταματούν κάθε προσπάθεια πώλησης.

ΤΟ ΚΟΣΤΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
(ΕΤΟΝ ΜΕΣΟ ΟΡΟ ΤΗΣ ΕΥΡΩΠΗΣ Η ΕΛΛΑΔΑ)
Ως ποσοστό επί της συναλλακτικής αξίας του ακινήτου

Πόσος χρόνος χρειάζεται για να ολοκληρωθεί μια μεταβίβαση ακινήτου στην Ελλάδα σε σχέση με την υπόλοιπη Ευρώπη



«Εφιάλτης» η αναζήτηση της οικοδομικής άδειας

Ένα ακόμη σημαντικό εμπόδιο κι ένα αιτία πρώτο που συναντάει κι ιοιός ενδιαφερόμενος πολίτης, αφορά την προπαρασκευή οικοδομικής άδειας του κτιρίου.

Πρόκειται για ένταν «εφιάλτη» για πολλούς, καθώς για πολλά κτίρια, ειδικά στην Αττική, είναι δύσκολο να βρεθούν τα απαιτούμενα έγγραφα και ταυτόχρονα να είναι ενιαίο αγνωστα και πλάρα, δηλαδή να έχουν όλες τις κατόψεις τις κτιρίου: κ.λπ. Οπως σημειώνουν στελέχη του κλάδου, ειδικά για τις πολυκατοικίες του κέντρου της Αθήνας, που κατασκευάστηκαν την περίοδο από τα 1955 και ύστερα τη 1974, η αποδίκευση των φακέλων των αδειών έχει γίνει με τη μορφή «μικροφίλμ». Ιου ακόμα κι αν βρεθούν, συχνά δεν υπορούν να αντιγραφούν, λόγω ιιθορής.

Αλλες φορές πάλι ο ενδιαφερόμενος βρίσκει μόνο το σχέδιο τος τις οικοδομικής άδειας και όχι και τα υπόλοιπα έγγραφα, κάτι που υπολείπει ότι θα πρέπει να επιδοθεί σε ένα «σαφάρι» αναζήτησης πιστών πρόσθετων έγγράφων, ιδίως κατόψεων, ούτε ο υιιβόλιμα αγοραπωλησίας ή γονικές παροχές ιου έχουν γίνει κατά καιροΰς για άλλες οριζόντιες ιδιοκτησίες του κτιρίου, ή ακόμη και του δικού του σκιάτου, εφόσον δεν είναι ο αρχικός αγοραστής.

Αν δεν κατοπιστεί ο δίδιος θα πρέπει να σιτηθεί βεβαίωση από την αρμόδια τολεοδομία ότι έχει αποδευθεί, ή κάτι παρόμοιο σ' σάκιας, ώστε σιτά πινέκεια να ιιρέσει η ιιηχανικός που πωλητή κι ιρτάξει νέα οιλδία και κατόψεις, με το αντίστοιχο κόστος φυσικά. Υπάρχουν ιμως κάποιες πολεοδομίες που ερωτάται να κπρηγήσουν τη σχετική βεβαίωση, «ιμπλιάρονται» ουσιαστικά όλα τα διαδικαιία, ιαρόιι ο νόμος ορίζει ότι αυτό θα πρέπει να γίνεται όταν δεν ζρίσκεται ο φάκελος της άδειας.

Πη να λυθεί όλος αυτός ο «κυκεώνας» θα πρέπει να ψηφιοποιούν τα αρχεία, τόσο των πολεοδομιών όσο και των υποθηκοφυλακείων. Πρόκειται για ένα τεράστιο εγχείρημα, που απαιτεί σημαντικό χρόνο ώστε να ολοκληρωθεί το σύνολό ιιυ. περιλαμβάνουν τις εκατομμύρια σελίδων τος πρέπει να υπαρκτοποιηθούν. Το θετικό είναι ότι αμφότερες οι παρεμβάσεις «τρέχουν» ήδη και αναλόγιστα να ολοκληρωθούν σε περίπου ένα χρόνο από σήμερα. Ωστόσο, δύο πρόκαρόν δυσκολίες των εγγράφων εμπλουτίζεται αντίστοιχα και ο ήχος τις πληροφορίας που είναι πλέον διαθέσιμος ψηφιακά, με ιιν ελπίδα να διευκολυνθεί η κατάστασι.

Το έργο της ψηφιοποίησης των οικοδομικών αδειών έχει σταλεί σε Τεχνικό Επιμελητήριο Ελλάδος, ιδιαν πρόπολογισμού 112 εκατ. ευρώ και αφορά 240 πολεοδομικά γραφεία, 3,5 εκατ. οικοδομικές άδειες, που περιλαμβάνουν 44 εκατ. σχεδίων.

Στα συνέχεια, τα φυσικά αρχεία θα ενσωματωθούν σιιν ενιαίο ψηφιακό κέρτη. Αντιστοίχως, το Εθνικό Κτηματολόγιο προωθεί ιιν ψηφιοποίηση ιιν αρχείων 390 υποθηκοφυλακείων, ιου μετασράζεται σιιν ψεφιοποίιιση 600 εκατ. σελίδων τίτλων ιδιοκτησίας και εγγράφων. Πρόκειται για έργο προϋπολογισμού 200 εκατ. ευρώ.

Μόνη λύση η ψηφιοποίηση όλων των αρχείων, τόσο των πολεοδομιών όσο και των υποθηκοφυλακείων.

Από 5,9% έως 8% της αξίας της κατοικίας το κόστος μεταβίβασης για τον αγοραστή

Στον μέσο όρο της Ευρώπης κατατάσσεται η Ελλάδα αναφορικά με το κόστος μεταβίβασης ακινήτων, έχοντας σημειώσει σημαντική άνοδο σε σύγκριση με τα χρόνια της οικονομικής κρίσης, όταν για μια –επιπλέον σύντομη– περίοδο περίπου δύο ετών, στην Ελλάδα εφαρμόζιαν ιιόιιι υψηλός συντελεστάς φόρος μεταβίβασης ίσιι και αντίστοιχα υψηλός φόρος κατοχής (ΕΝΦΙΑ, καθιστώντας την σκιάνιιι περιουσία ιδιαίτερο επιβαρυμένα φορολογικά.

Αλλωστε, κάθε χώρα συνήθως επιλέγει ή τη μία ή την άλλη μορφή φορολόγησης, δηλαδή είτε φορολογεί υψηλά την εμπορική αξιοποίησή (π.χ. ιιιιλίιια, ενοικίαση κ.λπ.) των ακινήτων είτε την κατοχή, όπι ομως και το δίδι το ίδιο.

Προκαλεί απορία γιατί η παλαιότητα της κατοικίας δεν λαμβάνεται υπόψη στον υπολογισμό του ΕΝΦΙΑ.

Σήμερα, μετά τις μειώσεις που έχουν γίνει στον φόρο μεταβίβασης (και τα τελευταία χρόνια και στον ΕΝΦΙΑ), η εικόνα είναι βελτιωμένη.

Ετσι, η επιβάρυνση ενός αγοραστή διαμορφώνεται από 5,9% έως 8% τις αξίας του ακινήτου, ποσοστό που διαφοροποιείται ανάλογα με το αν πρόκειται για αγορά πρώτης κατοικίας (όπου ισχύει αφορολόγητο όριο για τα πρώτα 275.000 ευρώ) και άλλες επιμέρους παραμέτρους. Κατ' πρώτο, ο φόρος μεταβίβασης έχει πλέον μειωθεί σε 3% για το τοσό που υπερβαίνει τα 275.000 ευρώ, εφόσον πρόκειται για αγορά πρώτης κατοικίας. Στο παρελθόν, ο φόρος μεταβίβασης ιιιιιν 10% (8% για τα πρώτα 20.000 ευρώ). κάτι τοιο αύξανε σημαντικά το κόστος αγοράς και ασφαλώς ενθάρρυνε την πρακτική συσχηματισμός κάτω κάνόνα χαμηλότερα ανιιιεμενικής αξίας ιιτιά συμβόλαια (και ιιιν αξίας σιιν ιιιοία γιιόιιν η πραγιιαλεγή).

Το μεγαλύτερο κόστος σιιν Ευρώπη συναντάται στο Βέλγιο, καθώς κυμαίνεται ιι ιιο 7,2% έως 17,5%, ανάλογα με ιιν αξία ιιοιι εκιιιιιιιι ιιοιι ιιιι αποκτηθεί. Ακολουθεί η Μεγ. Βρετανία με κόστος μεταβίβασης έως 15,1% και η Ιιιιλία με 15%. Η πρώιη δεκάδα σιιμιιιιρώνειιι από ιιιν Ολλανδία (έως 14,9%), ιιι Γαλλία (έως 14,3%), ιιιν Ισπανία (έως 14%), ιι. Λοιιξεμβούργο (έως 12%), ιι Γερμανία (έως 12%), ιι Μάλιιι (έως 11,5%) και ιιιν Πορτογαλία (έως 11,2%).

Η γειτονική Βουλγαρία έχει κόστος έως 10,3%, ενώ ι. Κύπρος έως 10%. Στον αντίιοδα, ιο πο χαιιηλό κόστος σιιναντάιιαι σιιιν Ευδονία με μόλις 0,52%-1,3%, ενώ ακολουθούν ζλοβάκία (έως 1,5%) και Δανία (έως 2,93%).

Πάντως, με δεδομένο ότι η τρόοβαση σιιν αγορά στέγιις σίναι ένα από τα μεγάλα ζιιτούμενα γιιιι ιιμιιιν ιιιιι μερίδα ανθρώπιιν, ανδεκιιέιενος να πάρειι να υπάρξει μια σιιγκολή ανιιβάρσιιιι ιιις φορολογικής πολιτικής για τα ακίνιιιι. Βάιικά στο σκέλος ιιις κιιιοιιιάς, προκαλεί απορία γιιιιί δεν έχει σιιιιιιιιιιιεί κιιν μια «άσκιιιιι» αναιιροσαρμογής ιιιιν συντελεστών του ΕΝΦΙΑ, ώιιιε να λαμβάνειαι υπόψη η παλαιότιιιι ιιιιι κόδε ακιιιιιιιιι.

Χιιιν θυμίζειαι ότι ιιι «βάιιι» για ιιιν φόρο ο ιιολογίζειαι ιι ιιμή ζώνης ιιιις περιοχής ιιοιι βρίσκειαι ιο ακίνιιιο, η οποία, ως γνιιιιόν, αφορά ιιιν εκιιιμιιιιιιιιιιι