**Τι διαδικασίες και έγγραφα απαιτούνται για την αγοραπωλησία ενός ακινήτου?**

Η αγοραπωλησία ενός ακινήτου είναι μία διαδικασία η οποία καλό είναι να διεκπεραιώνεται με τη βοήθεια κάποιων ειδικών. Οι ειδικοί αυτοί είναι αρμόδιοι δικηγόροι και από τις δύο πλευρές, ένας συμβολαιογράφος και ένας μηχανικός που συνήθως χρειάζεται ο αγοραστής. Εμείς εδώ παραθέτουμε κάποια απαραίτητα έγγραφα και αναλύουμε τις διαδικασίες που χρειάζονται για να τελεσφορήσει μια αγοραπωλησία ακινήτου, αλλά πάντα συστήνουμε σε όλους να έχουν στο πλευρό τους και τον κατάλληλο ειδικό.

Τα δικαιολογητικά και οι διαδικασίες που απαιτούνται χωρίζονται σε δύο κατηγορίες, του πωλητή και του αγοραστή. Θα τις εξετάσουμε ξεχωριστά.

**Δικαιολογητικά αγοραπωλησίας ακινήτου για τον πωλητή**

1. Φωτοτυπία ταυτότητας, ΑΦΜ και Δ.Ο.Υ. εισοδήματος
2. Τίτλος κτήσεως
3. Αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας
4. Βεβαίωση του Δήμου του ακινήτου, από την οποία προκύπτει ότι δεν οφείλεται Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ) για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, σύμφωνα με το άρθρο 24 παρ.18 του Ν.2130/23-4-93 (ΦΕΚ62/1993), η οποία καταργήθηκε με την παρ.3 του άρθ.4 Ν.4262/2014 και επανήλθε με την παρ.1 του άρθρου 59 Ν.4483/2017 (ΦΕΚ 107Α/2017)
5. Επικυρωμένο αντίγραφο της άδειας οικοδομής, εάν το προς μεταβίβαση ακίνητο έχει ανεγερθεί μετά την 14.03.1983, άλλως, υπεύθυνες δηλώσεις των συμβαλλομένων με το αντίστοιχο περιεχόμενο
6. Υπεύθυνες δηλώσεις των συμβαλλομένων, που υπογράφονται ενώπιον συμβολαιογράφου, από τις οποίες προκύπτει ότι το μεταβιβαζόμενο κτίσμα δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό, βιότοπο, ζώνη παραλίας, δημόσιο κτήμα ή αρχαιολογικό χώρο, σύμφωνα με το νόμο 2242/1994
7. α) ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΟΥ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΕ ΥΠΟ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ Ν. 2308/1995 όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 3481/2006 και με τον Ν.4164/2013 και έχει ολοκληρωθεί η Α’ ανάρτηση των προσωρινών κτηματολογικών στοιχείων προσαρτάται, ανάλογα, είτε πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου είτε κτηματογραφικό απόσπασμα του Εθνικού Κτηματολογίου και Χαρτογράφησης ΑΕ (ΕΚΧΑ ΑΕ).

β) ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΟΥ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ ΣΕ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΜΕΝΗ ΠΕΡΙΟΧΗ ΒΑΣΕΙ ΤΟΥ Ν. 2308/1995, όπως τροποποιήθηκε με τον Ν. 3481/2006 προσαρτάται απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος του αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου, μαζί με το φύλλο εγγραφών.

**8)** α) ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΟΥ Ο ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ ΕΙΝΑΙ ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ Ή ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ Ή ΔΩΡΕΑ ΜΕΤΑ ΤΗΝ 31.12.1994: Πιστοποιητικό της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., από το οποίο προκύπτει ότι δηλώθηκε η κληρονομιά / δωρεά / γονική παροχή, που αναφέρεται στον τίτλο κτήσης και ότι δεν οφείλεται φόρος, σύμφωνα με το άρθρο 105 του Ν.Δ. 118/1973, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 105 του Ν. 2961/2001

β.1) ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΟΥ Ο ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ ΕΙΝΑΙ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ 31.12.1994: Ληξιαρχική πράξη θανάτου από την οποία προκύπτει ότι ο δικαιοπάροχος του μεταβιβάζοντος απεβίωσε πριν από την 31.12.1994 και υπεύθυνη δήλωση του μεταβιβάζοντος ότι δεν συντρέχει περίπτωση μετάθεσης του χρόνου γένεσης φορολογικής υποχρέωσης.

β.2) ΣΕ ΠΕΡΙΠΤΩΣΗ ΠΟΥ Ο ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ ΕΙΝΑΙ ΠΡΟΙΚΑ ή ΔΩΡΕΑ ή ΓΟΝΙΚΗ ΠΑΡΟΧΗ ΜΕΧΡΙ ΚΑΙ ΤΗΝ 31.12.1994: Επικυρωμένο αντίγραφο του αντίστοιχου συμβολαίου (προικοσυμφώνου / δωρητηρίου / γονικής παροχής) και υπεύθυνη δήλωση του μεταβιβάζοντος ότι δεν συντρέχει περίπτωση μετάθεσης του χρόνου γένεσης φορολογικής υποχρέωσης.

**9)** α) ΓΙΑ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΣΤΗΝ ΟΠΟΙΑ ΔΕΝ ΥΠΑΡΧΟΥΝ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ Ή ΧΡΗΣΕΙΣ, προσαρτώνται:

α.1) Βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού, με το αντίστοιχο περιεχόμενο, σύμφωνα με το Ν.4495/2017 (πρώην Ν. 4178/2013, 4014/11), που φέρει τον μοναδικό αριθμό ακινήτου από Τ.Ε.Ε. και έχει ισχύ δύο (2) μηνών και η οποία συνοδεύεται –όπου ειδικότερα απαιτείται- από τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το Κρατικό Σύστημα Συντεταγμένων και

α.2) Υπεύθυνη δήλωση του μεταβιβάζοντος με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο, που υπογράφεται και υποβάλλεται ενώπιον του συμβολαιογράφου.

β) ΓΙΑ ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ ΣΤΗΝ ΟΠΟΙΑ ΕΧΟΥΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΑΣΤΕΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΕΣ (Η ΕΧΟΥΝ ΕΓΚΑΤΑΣΤΑΘΕΙ ΑΥΘΑΙΡΕΤΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ) προσαρτώνται:

β.1) Βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού, σύμφωνα με το Ν.4495/2017, που φέρει τον μοναδικό αριθμό ακινήτου από Τ.Ε.Ε. και έχει ισχύ δύο (2) μηνών, και από την οποία προκύπτει ότι στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο (οριζόντια ιδιοκτησία), μη συμπεριλαμβανομένων των κοινοκτήτων ή κοινοχρήστων χώρων του ακινήτου, οι εκτελεσμένες αυθαίρετες κατασκευές ή οι εγκατεστημένες αυθαίρετες χρήσεις, εμπίπτουν σε μία από τις εξαιρέσεις του Ν. 4495/2017 , η βεβαίωση δε αυτή συνοδεύεται –όπου ειδικότερα απαιτείται- από τοπογραφικό διάγραμμα εξαρτημένο από το Κρατικό Σύστημα Συντεταγμένων και

β.2) Υπεύθυνη δήλωση του μεταβιβάζοντος με το ίδιο ως άνω περιεχόμενο, που υπογράφεται και υποβάλλεται ενώπιον του συμβολαιογράφου

**10)** Σύμφωνα με το άρθρο 54Α του Ν. 4174/2013, το οποίο συμπληρώθηκε με το άρθρο 9 παρ. 2 του Ν.4223/2013, σε συνδυασμό με την ΠΟΛ 1279/2013 του Υπουργείου Οικονομικών, όπως ισχύει για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ του Υπουργείου Οικονομικών (Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων), από το οποίο προκύπτει ότι ο μεταβιβάζων (πωλητής, παρέχων γονέας, δωρητής κλπ) συμπεριέλαβε τo ανωτέρω ακίνητo στις δηλώσεις φόρου ακίνητης περιουσίας (Φ.Α.Π.) έτους / ετών 2013 και ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) έτους / ετών 2014, 2015, 2016 και 2017. Σε περίπτωση που ο μεταβιβάζων δεν είχε στην κυριότητά του το ακίνητο ολόκληρη την τελευταία πενταετία οφείλει να προσκομίσει: Υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/86 στην οποία να δηλώνει το χρόνο και τρόπο απόκτησης του ακινήτου και ότι δεν υποχρεούται να το δηλώνει στη δήλωση Ε9 των αντιστοίχων ετών. Η τελευταία θεωρείται από τη Δ.Ο.Υ. του εισοδήματος του μεταβιβάζοντος.

**11)**Για τις αγοραπωλησίες απαιτείται επιπλέον η προσκόμιση Πιστοποιητικού Ενεργειακής Απόδοσης.

**12)**Σε περίπτωση που ο μεταβιβάζων είναι πρόσωπο που ασκεί εμπορική επιχείρηση ή μέλος σε εταιρεία, ή υπόχρεος καταβολής εισφορών νέο-ανεγειρόμενου κτίσματος απαιτείται η προσκόμιση ασφαλιστικής ενημερότητας.

**Δικαιολογητικά αγοραπωλησίας ακινήτου για τον αγοραστή**

1. Δελτίο Αστυνομικής Ταυτότητας ή Διαβατήριο
2. Αποδείξεις πληρωμής του φόρου μεταβίβασης ακινήτου (Φ.Μ.Α.) από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. Προκειμένου να υπολογιστεί και να καταβληθεί ο φόρος αυτός, ο συμβολαιογράφος πρέπει να έχει συντάξει φύλλα υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου που πρόκειται να μεταβιβαστεί, σε ειδική δήλωση προς την αρμόδια Δ.Ο.Υ.
3. Στην περίπτωση απαλλαγής φόρου για αγορά πρώτης κατοικίας ο αγοραστής θα πρέπει να προσκομίσει στην αρμόδια Δ.Ο.Υ.:

**3.α)** Υπεύθυνη δήλωση στην οποία να αναγράφεται ότι δεν έχει τύχει φοροαπαλλαγής για απόκτηση πρώτης κατοικίας στο παρελθόν και ότι δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε άλλο σπίτι ή διαμέρισμα.

**3.β)** Πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης.

**3.γ)** Αντίγραφο της φορολογικής δήλωσης των τελευταίων ετών καθώς και αντίγραφο του εντύπου Ε9 επικυρωμένο από τη Δ.Ο.Υ. του εισοδήματός του.

**3.δ)** Βεβαίωση αρτιότητας με τοπογραφικό από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο

**3.ε)** Υπεύθυνες δηλώσεις στις οποίες θα αναγράφεται ότι το ακίνητο δεν βρίσκεται σε ρέμα, αιγιαλό ή παραλία

Μετά την υπογραφή των συμβολαίων, ένα αντίγραφο κατατίθεται από τον αγοραστή ή το συμβολαιογράφο στο υποθηκοφυλακείο, προκειμένου ο νέος ιδιοκτήτης να αποκτήσει το πιστοποιητικό μετεγγραφής του ακινήτου.