

Έξοδα μεταβίβασης ακινήτου που επιβαρύνουν τον αγοραστή:

Η αγορά ενός ακινήτου στην Ελλάδα, περιλαμβάνει εκτός από την πραγματική του αξία επιπλέον κόστη που αφορούν αμοιβές επαγγελματιών εμπλεκόμενων στη διαδικασία, φόρους, τέλη και εισφορές. Τα έξοδα αυτά που αφορούν κυρίως τον αγοραστή είναι:

- ✓ Φόροι Μεταβίβασης Ακινήτου
- ✓ Αμοιβή συμβολαιογράφου
- ✓ Αμοιβή δικηγόρου σε περίπτωση παράστασης
- ✓ Αμοιβή μεσίτη
- ✓ Αμοιβή μηχανικού για τεχνικό έλεγχο
- ✓ Έξοδα μεταγραφής στο Υποθηκοφυλακείο ή αντίστοιχο Κτηματολόγιο
- ✓ Φόροι μεταβίβασης ακινήτου

Οι αγορές ακινήτων στην Ελλάδα υπόκεινται σε φορολογία. Από το 2013 και μεταγενέστερη σχετική νομοθεσία, οι αγοραπωλησίες των ακινήτων επιβαρύνονται με τους εξής φόρους:

- ✓ Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ) (3%)
- ✓ Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (ΦΠΑ) (24%)
- ✓ Φόρος Υπεραξίας Ακινήτων, (ΦΥΑ) αφορά τον πωλητή αλλά τελεί υπό αναστολή έως 31.12.2022.

Φόρος μεταβίβασης ακινήτου (ΦΜΑ):

Ο συγκεκριμένος φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται στο 3% επί του τιμήματος του συμβολαίου ή της αντικειμενικής αξίας, ανάλογα με το ποια αξία είναι μεγαλύτερη. Στο ποσό αυτό προστίθεται ένα επιπλέον 3% το οποίο είναι υπέρ αντίστοιχης δημοτικής ενότητας ΟΤΑ.

Ο αγοραστής δικαιούται απαλλαγή από το ΦΜΑ για την αγορά πρώτης κατοικίας, υπό συγκεκριμένες προϋποθέσεις, τις οποίες μπορούμε να δούμε παρακάτω:

- ✓ Για αγορά κατοικίας, άγαμος δικαιούται απαλλαγή μέχρι το ποσό των 200.000 ευρώ.
- ✓ Για αγορά κατοικίας, άγαμος που παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% δικαιούται απαλλαγή μέχρι το ποσό των 250.000 ευρώ.
- ✓ Για αγορά κατοικίας, έγγαμος δικαιούται απαλλαγή μέχρι το ποσό των 250.000 ευρώ.
- ✓ Για αγορά κατοικίας, έγγαμος που παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% δικαιούται απαλλαγή μέχρι το ποσό των 270.000 ευρώ.
- ✓ Η απαλλαγή προσαυξάνεται κατά 25.000 ευρώ για κάθε ένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 30.000 ευρώ για καθένα από τα επόμενα.

- ✓ Για αγορά οικοπέδου, άγαμος δικαιούται απαλλαγή μέχρι το ποσό των 50.000 ευρώ.
- ✓ Για αγορά οικοπέδου, έγγαμος δικαιούται απαλλαγή μέχρι το ποσό των 100.000 ευρώ.
- ✓ Η απαλλαγή προσαυξάνεται κατά 10.000 ευρώ για κάθε ένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 15.000 ευρώ για καθένα από τα επόμενα.
- ✓ Σε περίπτωση διάλυσης ΟΕ, ΕΕ, ΙΚΕ και ΕΠΕ, διανομής ακινήτων μεταξύ των συγκυριών ή μεταβίβασης των ακινήτων της εταιρείας στην εταιρική μερίδα των μελών της, ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου μειώνεται στο 0,75%.
- ✓ Σε περίπτωση συγχώνευσης Συνεταιρισμών και Α.Ε., αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για δημόσια ωφέλεια, συνένωσης οικοπέδων ή ανταλλαγής ακινήτων ίσης αξίας, ο ΦΜΑ μειώνεται στο 1/2

Φόρος προστιθέμενης αξίας (ΦΠΑ):

Ο φόρος προστιθέμενης αξίας ΦΠΑ, ο οποίος είναι 24%, επιβάλλεται σε νεόδμητα ακίνητα που πωλούνται κυρίως από κατασκευαστικές εταιρίες ή από ιδιώτες που έχουν επανειλημμένη κατασκευαστική δραστηριότητα.

Αμοιβή συμβολαιογράφου:

Η αμοιβή συμβολαιογράφου αφορά κατά κανόνα την πλευρά του αγοραστή, είναι ελεύθερα διαπραγματεύσιμη και εξαρτάται από τη συνολική συμφωνία. Σε γενικές γραμμές όμως κυμαίνεται ως εξής:

- ✓ Για αξία ακινήτου ως το ποσό των 120.000 €, η αμοιβή του συμβολαιογράφου ξεκινάει από 0,80%.
- ✓ Για αξία ακινήτου η οποία κυμαίνεται μεταξύ 120.000€ ως 380.000€, η αμοιβή του συμβολαιογράφου ορίζεται στο 0,7%.
- ✓ Για αξία ακινήτου η οποία κυμαίνεται μεταξύ 380.000€ - 2.000.000€, η αμοιβή του συμβολαιογράφου ορίζεται στο 0,65%.
- ✓ Για μεγαλύτερης αξίας συμβόλαια το ποσοστό μειώνεται σταδιακά στα ανώτερα κλιμάκια φτάνοντας μέχρι και στο 0,10%.
- ✓ Για το ποσό των συμβάσεων που υπερβαίνει την αξία των 20.000.000 ευρώ επιτρέπεται, με έγγραφη συμφωνία μεταξύ του συμβολαιογράφου και του αγοραστή, να συμφωνηθεί αμοιβή μικρότερη του ποσοστού του 0,10%.

Σε αυτά τα ποσά θα πρέπει να υπολογιστεί και ένα επιπλέον κόστος 4-5 ευρώ ανά πρόσθετο φύλλο του συμβολαίου. Τέλος, οι αμοιβές των συμβολαιογράφων υπόκεινται σε καθεστώς ΦΠΑ που είναι 24%

Αμοιβή δικηγόρου:

Η παράσταση δικηγόρου από το 1.1.2014 είναι προαιρετική για όλα τα συμβαλλόμενα μέρη είναι ελεύθερη προς διαπραγμάτευση και συνήθως κυμαίνεται ως εξής:

- ✓ Για αξία ακινήτου ως 44.000€, η αμοιβή του δικηγόρου ξεκινά από 1%.
- ✓ Για αξία ακινήτου από 44.000€ – 1.407.000€, η αμοιβή ορίζεται στο 0,5%.
- ✓ Για αξία ακινήτου άνω των 1.407.000€, η αμοιβή ορίζεται στο 0,4%.

Ο νομικός έλεγχος του ακινήτου χρεώνεται επιπρόσθετα και συνήθως είναι 100 - 150€, αλλά μπορεί να φτάσει και παραπάνω ανάλογα από το πόσο περίπλοκο είναι το ακίνητο, την απόσταση του υποθηκοφυλακείου ή του κτηματολογίου κλπ.

Αμοιβή μεσίτη:

Η αμοιβή του μεσίτη αφορά την υπόδειξη του ακινήτου και όχι τυχόν διαπραγμάτευση, είναι ελεύθερη και διαπραγματεύσιμη και δεν υπόκειται σε κατώτατα νόμιμα όρια. Στην πράξη ο γενικός κανόνας είναι ότι για αγοραπωλησίες ακινήτων τα συμβαλλόμενα μέρη καταβάλλουν στο μεσίτη από 2% έκαστο.

Αμοιβή μηχανικού για τεχνικό έλεγχο:

Ο τεχνικός έλεγχος από μηχανικό δεν είναι υποχρεωτικός, η δε, αμοιβή του είναι διαπραγματεύσιμη και ανάλογη με το ακίνητο και τις δημόσιες υπηρεσίες που πρέπει να επισκεφτεί. Επειδή από το 2022 ο πωλητής του ακινήτου είναι υποχρεωμένος να προσκομίσει στο συμβολαιογράφο την λεγόμενη ταυτότητα κτηρίου, φαινομενικά αυτό καλύπτει τον αγοραστή.

Παρόλο αυτά όμως αν ο αγοραστής θέλει να είναι βέβαιος για τη χρήση που το προορίζει ή να ενημερωθεί για την ποιότητα κατασκευής κλπ., συνιστάται σε κάθε περίπτωση και η διεξαγωγή σωστού τεχνικού ελέγχου από πολιτικό μηχανικό, ο οποίος όπως μπορεί να αντιληφθεί κανείς μπορεί να αποτρέψει μεγάλες ζημιές.

Έξοδα μεταγραφής στο υποθηκοφυλακείο / κτηματολόγιο:

Το κόστος μεταγραφής του συμβολαίου αγοραπωλησίας υπολογίζονται επί του τιμήματος του συμβολαίου ή της αντικειμενικής αξίας, ανάλογα με το ποια αξία είναι μεγαλύτερη και έχουν ως εξής:

- ✓ Σε περίπτωση που το συμβόλαιο μεταγραφεί σε υποθηκοφυλακείο της περιοχής που ανήκει το ακίνητο απαιτεί την καταβολή του 0,475% χωρίς όριο, πλέον ΦΠΑ 24%.
- ✓ Σε περίπτωση που το συμβόλαιο μετεγγραφεί σε Κτηματολογικό γραφείο που ανήκει το ακίνητο, δεν υπόκειται σε ΦΠΑ και απαιτεί την καταβολή του 0,5% επίσης χωρίς όριο.

Πιστεύουμε με το παρόν να δώσαμε μία αναλυτική εικόνα σχετικά με τα κόστη μεταβίβασης ενός ακινήτου. Επειδή όμως πολλές φορές, μπορεί να αλλάξει η νομοθεσία, καλό είναι ο υποψήφιος αγοραστής πριν την οποιαδήποτε ενέργεια να προβεί σε επικαιροποίηση των στοιχείων με όλους τους εμπλεκόμενους για να μην βρεθεί προ εκπλήξεως, και να επισκέπτεται σχετικές ιστοσελίδες για διασταύρωση των στοιχείων.

Με Εκτίμηση,

INVST Real Estate