

Ενημερωτικό Σημείωμα

για την υποβολή Δήλωσης Ιδιοκτησίας στο Ελληνικό Κτηματολόγιο

Στις περιοχές που έχει ξεκινήσει η συλλογή δηλώσεων ιδιοκτησίας για το Ελληνικό Κτηματολόγιο καλούνται όσα φυσικά ή νομικά πρόσωπα διατηρούν δικαιώματα επί ακινήτων που ανήκουν σε αυτές τις περιοχές, να υποβάλλουν δήλωση της ακίνητης περιουσίας τους είτε στο αρμόδιο Γραφείο Κτηματογράφησης είτε ηλεκτρονικά μέσω του αντίστοιχου ηλεκτρονικού συστήματος του Κτηματολογίου.

Η διαδικασία υποβολής δήλωσης συνοψίζεται σε 3 απλά βήματα:

1. Συγκέντρωση όλων των απαραίτητων εγγράφων και δικαιολογητικών.
2. Πληρωμή τέλους κτηματογράφησης.
3. Ολοκλήρωση δήλωσης - Παραλαβή αποδεικτικού υποβολής δήλωσης ιδιοκτησίας.

Δικαιολογητικά για την υποβολή δήλωσης ιδιοκτησίας:

Για την δήλωση της ιδιοκτησίας σας, στο Κτηματολόγιο, απαιτούνται:

- Δελτίο Αστυνομικής Ταυτότητας ή Διαβατηρίου (απλό φωτοαντίγραφο)
- Αποδεικτικό Έγγραφο του ΑΦΜ, π.χ. εκκαθαριστικό εφορίας, λογαριασμός ΔΕΗ, ΟΤΕ κ.α. (απλό φωτοαντίγραφο)
- Τίτλοι Ιδιοκτησίας – Συμβόλαια (απλό φωτοαντίγραφο)
- Πιστοποιητικό Μεταγραφής των παραπάνω τίτλων (απλά φωτοαντίγραφα)
- Τοπογραφικό Διάγραμμα που προσαρτάται στους τίτλους ιδιοκτησίας, αν αναφέρεται στο συμβόλαιο (απλό φωτοαντίγραφο)
- Γεωγραφικός Εντοπισμός της ιδιοκτησίας με:
 - Πρόσφατο Τοπογραφικό Διάγραμμα με συντεταγμένες
 - Δυνατότητα υπόδειξης της τοποθεσίας του ακινήτου σε χάρτη (π.χ. *Google Maps*)
- Στοιχεία Επικοινωνίας (διεύθυνση/τηλέφωνο/email)
- Πληρωμή Τέλους Κτηματογράφησης (βλέπε παράρτημα 1)

Όταν δεν υπάρχει τίτλος-συμβόλαιο:

Στην περίπτωση που δεν υπάρχει κανένας τίτλος για το ακίνητο υπάρχουν δύο τρόποι αυτό να δηλωθεί στο Κτηματολόγιο:

A. Να δηλωθεί λόγω Κληρονομιάς.

Στην περίπτωση που το δικαίωμά σας στηρίζεται σε κληρονομία θα υποβάλλεται στο Κτηματολόγιο η δήλωση ιδιοκτησίας και εφόσον δεν έχει γίνει ακόμα η σύνταξη και μεταγραφή της αποδοχής κληρονομιάς θα πρέπει να προσκομιστούν τα κατωτέρω έγγραφα:

- **Όταν υπάρχει δημοσιευμένη διαθήκη** (στην οποία αναφέρεται το συγκεκριμένο ακίνητο) προσκομίζονται τα εξής:
 1. ληξιαρχική πράξη θανάτου
 2. αντίγραφο του πρακτικού δημοσιεύσεως της διαθήκης ή της απόφασης με την οποία αυτή κηρύχθηκε κυρία όταν αφορά ιδιόγραφη διαθήκη
 3. πιστοποιητικό περί μη δημοσιεύσεως άλλης διαθήκης (από Πρωτοδικείο/Ειρηνοδικείο)
 4. πιστοποιητικό περί μη αποποιήσεως της κληρονομιάς (από Πρωτοδικείο/Ειρηνοδικείο)
 5. αντίγραφο του τίτλου κτήσεως του θανόντος (εφόσον υπάρχει)
- **Όταν δεν υπάρχει διαθήκη (εξ αδιαθέτου κληρονομία)** προσκομίζονται τα εξής:
 1. ληξιαρχική πράξη θανάτου
 2. πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών
 3. πιστοποιητικό περί μη δημοσιεύσεως διαθήκης (από Πρωτοδικείο/Ειρηνοδικείο)
 4. πιστοποιητικό περί μη αποποιήσεως της κληρονομιάς (από Πρωτοδικείο/Ειρηνοδικείο)
 5. αντίγραφο του τίτλου κτήσεως του θανόντος (εφόσον υπάρχει)

Η αποδοχή κληρονομίας και η μεταγραφή της, μπορεί να γίνει **οποτεδήποτε σε μεταγενέστερο στάδιο** και θα πρέπει να προσκομιστεί συμπληρωματικά.

B. Να δηλωθεί λόγω Χρησικτησίας.

Στην περίπτωση που το δικαίωμά σας το έχετε αποκτήσει με **χρησικτησία (εντός ή εκτός οικισμού)**, αν δεν υπάρχει σχετική δικαστική απόφαση, απαιτείται η υποβολή διαφόρων εγγράφων που αποδεικνύουν τη χρησικτησία, όπως:

- Ένορκη Βεβαίωση σε συμβολαιογράφο (με μάρτυρες), η οποία θα βεβαιώνει ότι ο δηλών είναι κύριος του ακινήτου.
- Συμβολαιογραφικά έγγραφα και δικαστικές αποφάσεις υποθηκών και εν γένει βαρών στα ακίνητα για τα οποία δηλώνεται ως λόγος κτήσεως η χρησικτησία.
- Συμβολαιογραφικό προσύμφωνο μεταβίβασης ακινήτου, στο οποίο βεβαιώνεται η παράδοση της νομής στον εκ του προσυμφώνου δικαιούχο (όχι εργολαβικό προσύμφωνο).
- Συμβόλαια όμορων ιδιοκτητών που αναφέρουν τον δηλούντα ως κύριο του δηλούμενου ακινήτου.
- Πράξη αναγνώρισης ορίων.
- Μισθωτήρια που εμφανίζουν ως εκμισθωτή τον δηλούντα, εφόσον φέρουν βέβαιη χρονολογία.
- Δηλώσεις ενώπιον Δημόσιων Αρχών, ιδίως φορολογικών, όπως λ.χ. δηλώσεις στο έντυπο Ε9 της φορολογικής δήλωσης (όσο παλαιότερο γίνεται).
- Έγγραφα χορήγησης επιδότησης στον δηλούντα, από τα οποία προκύπτει ότι αυτός αντιμετωπίστηκε ως κύριος του ακινήτου στο οποίο αφορά η δήλωση.
- Αποδείξεις καταβολής τελών πάσης φύσεως που βαρύνουν τον δικαιούχο του ακινήτου στο όνομα του δηλούντος.
- Αποδείξεις ΔΕΗ, ΟΤΕ, εταιρειών ύδρευσης κλπ. προς τον δηλούντα.

- Αποδείξεις καταβολής αμοιβής σε εργολάβο που περιέφραξε το ακίνητο ή ενδεχομένως για άλλες εργασίες, εφόσον είναι διάτρητες ή πάντως δεν αμφισβητείται η χρονολογία τους.
- Παλαιές αγγελίες από το δηλούντα στον τύπο για πώληση του ακινήτου.
- Παλαιά τοπογραφικά διαγράμματα που συντάχτηκαν με εντολή του δηλούντος και τα οποία τον αναφέρουν ως δικαιούχο.
- Βεβαιώσεις του προέδρου της Κοινότητας/Δημάρχου για τα δικαιώματα επί του ακινήτου του δηλούντος ή και των προκατόχων του ή την άσκηση νομής επ' αυτού για χρονικό διάστημα τουλάχιστον μιας εικοσαετίας.
- Οικοδομική άδεια στο όνομα του δηλούντος.
- Έγγραφο επιβολής στον δηλούντα προστίμου λόγω πολεοδομικών παραβάσεων.
- Παλαιό (20ετίας) ιδιωτικό συμφωνητικό (π.χ. πώλησης ή διανομής) που αναφέρει το δηλούντα ως κύριο του ακινήτου.
- Παλιές Ένορκες βεβαιώσεις με το ως άνω περιεχόμενο.

Γίνεται αποδεκτή και η υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας προσκομίζοντας τα διαθέσιμα αποδεικτικά χρησικτησίας ακόμη και εάν αυτά δεν καλύπτουν την απαιτούμενη από το νόμο 20ετία, προκειμένου να καταγραφεί και περαιτέρω επεξεργαστεί το δικαίωμά σας. Σε μελλοντικό χρόνο μπορεί να συμπληρωθεί η υποβληθείσα δήλωση με επιπλέον έγγραφα αποδεικτικά της 20ετούς νομής.

Σημείωση: Τη δεδομένη χρονική στιγμή δεν λειτουργεί ούτε Γραφείο Κτηματογράφησης στην Αττική (που θα μπορούν να προσέλθουν και οι ιδιοκτήτες που έχουν δικαιώματα στην επαρχία), ούτε το νέο ηλεκτρονικό σύστημα υποβολής δηλώσεων. **Αναμένεται να λειτουργήσουν και τα δύο εντός του Ιανουαρίου του 2019, όποτε και θα καθοριστεί εάν θα χρειαστούν τυχόν επιπλέον από τα προαναφερόμενα στοιχεία.**



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ 1

Τι θα πληρώσω για να υποβάλλω τη δήλωση μου;

Για την οριστικοποίηση της δήλωσής σας, απαραίτητη είναι η πληρωμή τέλους Κτηματογράφησης προς το Ελληνικό Κτηματολόγιο. Το τέλος αυτό ορίζεται στο ποσό των 35€ ανά δικαίωμα για κάθε κύριο χώρο και 20€ για κάθε βοηθητικό χώρο (αποθήκη/χώρος στάθμευσης, κ.α.) και είναι ανεξάρτητο του μεγέθους της ιδιοκτησίας σας και του είδους του δικαιώματος σας. π.χ. μια οικογένεια 4 ατόμων που διαθέτει από κοινού ένα οικόπεδο, θα πληρώσει τέσσερις φορές το τέλος κτηματογράφησης ($4 \times 35€ = 140€$). Αν ένα άτομο έχει πλήρη κυριότητα σε 3 οικόπεδα (εντός οικισμού), θα πληρώσει $3 \times 35€ = 105€$.

Να τονίσουμε ότι για τα δικαιώματα σε ΕΚΤΟΣ σχεδίου περιοχές, πληρώνονται, ανεξάρτητα του πλήθους δικαιωμάτων, μέχρι δύο τέλη κτηματογράφησης. Δηλαδή κάποιος που είναι κάτοχος 5 αγροτεμαχίων (εκτός οικισμού), θα πληρώσει δύο τέλη κτηματογράφησης ($2 \times 35€$) και όχι πέντε.

Στην αντίθετη περίπτωση, δηλαδή στα ΕΝΤΟΣ σχεδίου, πληρώνονται τόσα τέλη κτηματογράφησης όσο το πλήθος των δικαιωμάτων.

(Το ενημερωτικό σημείωμα επεξεργάστηκε το φοροτεχνικό γραφείο KAVourinosTAX, σε συνεργασία με το τεχνικό γραφείο SPACES).

 **KAV·TAX** 
ΛΟΓΙΣΤΙΚΟ ΦΟΡΟΤΕΧΝΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ
ΝΙΚΟΣ & ΑΡΓΥΡΗΣ ΚΑΒΟΥΡΙΝΟΣ
Αγ. Ιωάννου 7γ' Ηλιούπολη, Τ.Κ. 16341
Τηλ.: 210-9963983, fax: 210-9937050, e-mail: kavtax@gmail.com

