

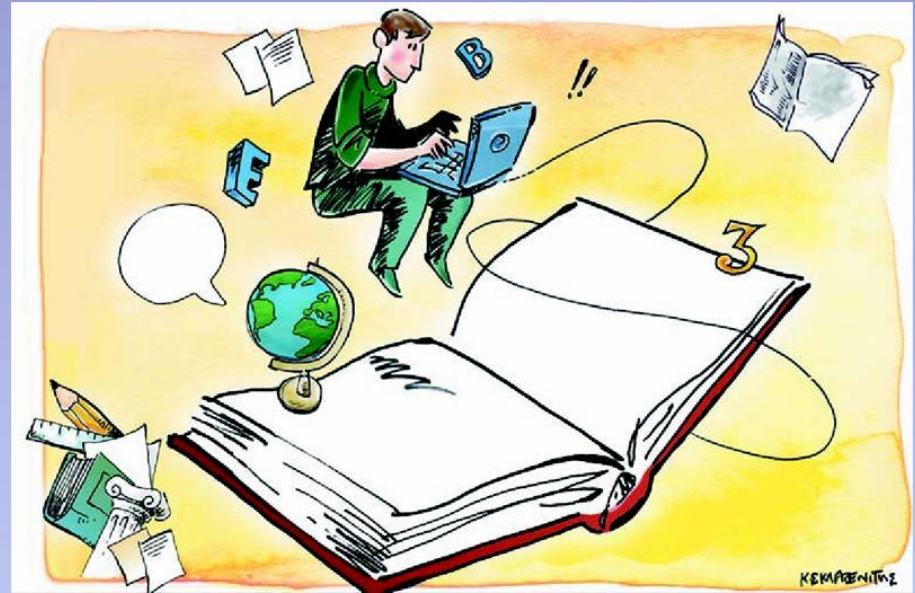
ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ - ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ - ΜΕΣΙΤΕΙΑ



ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ



“Ο εκτιμητής πρέπει να έχει **ουσιαστική γνώση των σημαντικών εννοιών** που άπτονται της αγοράς ακινήτων, του νομικού συστήματος και των διαδικασιών της χώρας, όπου δραστηριοποιείται.



Πρέπει να γνωρίζει **τις βασικές αρχές δικαίου**, καθώς και να έχει καλή **κατανόηση των νομικών δικαιωμάτων** που συναντώνται στην αγορά ακινήτων”

Ο εκτιμητής πρέπει:

- ✓ Να κατανοεί **τις αρχές του νομικού συστήματος** της χώρας
- ✓ Να έχει γνώση των **εμπράγματων δικαιωμάτων** που αφορούν τα ακίνητα και την επιρροή τους στην εκτίμηση
- ✓ Να έχει γνώση των **λοιπών δικαιωμάτων-υποχρεώσεων** (μισθώσεων, leasing) που αφορούν τα ακίνητα και την επιρροή τους στην εκτίμηση
- ✓ Να κατανοεί τις **διαδικασίες αναγκαστικής ρευστοποίησης** των ακινήτων (πλειστηριασμός, κατάσχεση)

- ✓ Τίτλοι κτήσης
- ✓ Είδη ιδιοκτησιών
- ✓ Δικαιώματα επί ακινήτων
- ✓ Μισθώσεις



Κύριοι τίτλοι κτήσης

- **Συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης με σκοπό:**
 - ✓ την πώληση
 - ✓ τη γονική παροχή
 - ✓ τη δωρεά
 - ✓ την αποδοχή κληρονομιάς
- **περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης**

Λοιποί τίτλοι κτήσης

- **Συμβολαιογραφική πράξη:**

- ✓ σύστασης οριζοντίων ιδιοκτησιών (Π.Σ.Ο.Ι.)
- ✓ διανομής (εκούσια ή δικαστική)

- **Παραχωρητήριο του Δημοσίου**

Τίτλοι κτήσης – Π.Σ.Ο.Ι.

- ✓ Προσδιορίζει οριζόντιες ιδιοκτησίες περιγράφοντας: **θέση, επιφάνειες, όρια, % επί κοινοχρήστων και κοινοκτητών μερών** του κτιρίου καθώς και **% στις κοινόχρηστες δαπάνες**

- ✓ **Συνοδεύεται από:**
 - Τοπογραφικό διάγραμμα
 - Σχέδια κατόψεων
 - Πίνακα κατανομής ποσοστών συνιδιοκτησίας & δαπανών
 - **Κανονισμό Διοίκησης & Διαχείρισης** του κτηρίου οποίος καθορίζει τις υποχρεώσεις των συνιδιοκτητών

Υπερισχύει οποιουδήποτε άλλου τίτλου κατά τις διενέξεις μεταξύ των συνιδιοκτητών του κτιρίου

Τίτλοι κτήσης

▪ **Βασικά περιεχόμενα**

- ✓ στοιχεία συμβαλλομένων
- ✓ αναλυτική περιγραφή ακινήτου
- ✓ ιστορική αναδρομή ιδιοκτησιακού καθεστώτος (προκάτοχοι, τίτλοι)
- ✓ αναφορά υποχρεώσεων (βάρη, διεκδικήσεις κ.α.)
εφόσον υφίστανται
- ✓ τιμήματα (αντικειμενική αξία, τίμημα πώλησης,
τρόπος αποπληρωμής)

Τίτλοι κτήσης

▪ Συνοδευτικά έγγραφα και στοιχεία

- ✓ πιστοποιητικό **ΕΝΦΙΑ** του νόμου 4174/2013 (Ε9, οφειλή φόρων)
- ✓ φορολογική ενημερότητα πωλητή
- ✓ πιστοποιητικό ότι δεν **χρωστάει φόρο κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής** (αν έχει αποκτηθεί μετά την 01/01/1995)
- ✓ πιστοποιητικά **Υποθηκοφυλακείου** (μεταγραφής, ιδιοκτησίας, βαρών, διεκδικήσεων)

Τίτλοι κτήσης

- **Συνοδευτικά έγγραφα και στοιχεία**
 - ✓ πιστοποιητικό του Ν. 4495/2017 (βεβαίωση από μηχανικό) - **Ηλεκτρονική Ταυτότητα Κτιρίου ή Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου**
 - ✓ σχέδια υπογεγραμμένα από τον συντάξαντα Συμβολαιογράφο (μόνο αν το ακίνητο είχε αυθαιρεσίες και έχει τακτοποιηθεί)
 - ✓ πρόσφατο τοπογραφικό διάγραμμα (με γεωγραφικές συντεταγμένες κτηματολογίου για ακίνητα εκτός σχεδίου)
 - ✓ απόσπασμα Κτηματολογικού Διαγράμματος (εφόσον έχει ενταχθεί ή και κτηματογραφηθεί)
 - ✓ δήλωση ιδιοκτησίας (Ν.2242/1994) ή **βεβαίωση ότι δεν οφείλεται εισφορά σε γη και χρήμα**

Τίτλοι κτήσης

▪ Συνοδευτικά έγγραφα και στοιχεία

- ✓ πιστοποιητικό ενεργειακής απόδοσης (ΠΕΑ) για όλα τα ακίνητα εκτός αυτών με χρήση :

**Βιοτεχνίας-Βιομηχανίας-Εργαστηρίου- Αποθήκης
-Στάθμευση-Πρατηρίου υγρών καυσίμων-Λυόμενα**

- Το πιστοποιητικό ισχύει για 10 έτη

Είδη ιδιοκτησιών ακινήτων

- **ΟΡΙΖΟΝΤΙΑ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ**: “Οριζόντια ιδιοκτησία είναι η χωριστή και αποκλειστική κυριότητα ορόφου ή διαμερίσματος ορόφου οικοδομής με ορισμένο ποσοστό αναγκαστικής συγκυριότητας στο έδαφος, όπου είναι κτισμένη η οικοδομή **καθώς και στα κοινά μέρη της οικοδομής**”
(Ν. 3741/1929)



Είδη ιδιοκτησιών ακινήτων

- **ΚΑΘΕΤΗ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑ**: Κάθετη ιδιοκτησία ή συνιδιοκτησία είναι μορφή ιδιοκτησίας επί κοινού οικοπέδου, η οποία περιλαμβάνει το δικαίωμα αποκλειστικής κυριότητας σε ένα ή περισσότερα ανεγερθέντα ή προς ανέγερση επ' αυτού αυτοτελή οικοδομήματα και αναγκαστική συγκυριότητα των κυρίων του στο εν λόγω οικόπεδο και τα κοινόκτητα μέρη του, κατά τα ποσοστά συνιδιοκτησίας εκάστου.



- **N.Δ.1024/1971**
- **N.2052/1992**
(κατάργηση
καθέτων εκτός
σχεδίου)

Είδη ιδιοκτησιών ακινήτων

- **Διαφορές μεταξύ οριζόντιας & κάθετης ιδιοκτησίας**
 - ✓ Η οριζόντια ιδιοκτησία προϋποθέτει ένα ενιαίο κτίριο ενώ η κάθετη ιδιοκτησία κατ' ελάχιστο δύο αυτοτελή επί του ενιαίου οικοπέδου
 - ✓ Η οριζόντια ιδιοκτησία εξετάζει την **κυριότητα επί ορόφου ή τμήματος κτιρίου** ενώ η κάθετη ιδιοκτησία **ένα εκ των δύο ελαχίστως υφιστάμενων κτιρίων (ή τμήμα του)** επί του ενιαίου οικοπέδου.
- **Διαχωρισμός καθέτων ιδιοκτησιών**
 - ✓ Όταν το κάθε τμήμα / κτίριο της κάθετης ιδιοκτησίας παραμένει αυτοτελές χωρίς να επιμερίζεται σε περαιτέρω οριζόντιες ιδιοκτησίες τότε η κάθετη καλείται **απλή**.
 - ✓ Σε αντίθετη περίπτωση όπου συνυπάρχει η κάθετη με την οριζόντια, η κάθετη καλείται **σύνθετη**.

Συνήθη δικαιώματα επί ακινήτων

- ✓ **Πλήρης κυριότητα:** Νοείται η άμεση, καθολική και απόλυτη εξουσία, του προσώπου επί του ακινήτου.
- ✓ **Επικαρπία:** Καλείται το εμπράγματο δικαίωμα του επικαρπωτή σε ξένο πράγμα **να το χρησιμοποιεί και να το καρπώνεται** διατηρώντας όμως την ουσία του. Η επικαρπία αν δεν ορίσθηκε **διαφορετικά δεν είναι μεταβιβάσιμη**, αποσβένεται δε με το θάνατο του επικαρπωτή
- ✓ **Ψιλή κυριότητα:** Καλείται το εμπράγματο δικαίωμα που απομένει όταν η πλήρης κυριότητα έχει στερηθεί του εμπράγματος δικαιώματος της επικαρπίας, δηλαδή της χρήσης και κάρπωσης του ακινήτου και συνεπώς έχει περιορισθεί μόνο στην εξουσία διάθεσής του.

Συνήθη δικαιώματα επί ακινήτων

- ✓ **Δικαίωμα οίκησης:** Είναι το εμπράγματο και αποκλειστικό δικαίωμα του δικαιούχου να χρησιμοποιεί ως κατοικία ξένη οικοδομή ή διαμέρισμα. Το δικαίωμα αυτό είναι αμετάβλητο και αποσβένεται με το θάνατο του δικαιούχου.
- ✓ **Παραχώρηση χρήσης**
- ✓ **Μισθωτικά δικαιώματα**

Μισθώσεις

- ✓ Κατοικίας
- ✓ Επαγγελματικές
- ✓ Δημοσίου



Μισθώσεις

Βασικά περιεχόμενα συμφωνητικού

- ✓ Στοιχεία εκμισθωτή – μισθωτή
- ✓ Περιγραφή μισθίου
- ✓ Προβλεπόμενη χρήση
- ✓ Διάρκεια μισθωτικής σχέσης (πχ.3ετής)
- ✓ Μίσθωμα
- ✓ Αναπροσαρμογή μισθώματος (συνήθως βάσει του Δ.Τ.Κ.)
- ✓ Λοιποί όροι (εγγυήσεις, όροι καταγγελίας, δικαίωμα υπομίσθωσης κ.α.)

Επαγγελματικές μισθώσεις

Έννοια

Μισθώσεις ακινήτων για επιχείρηση εμπορικών πράξεων (καταστήματα, γραφεία παροχής υπηρεσιών, γιατροί, δικηγόροι, μηχανικοί κλπ)

Κύριο νομοθετικό πλαίσιο

Διέπονται από τις αναγκαστικού δικαίου διατάξεις του Π.Δ.34/1995, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 13 ν. 4242/2014, και συμπληρωματικά από τον Αστικό Κώδικα (ΑΚ) και τη συμφωνία των μερών.

Εξαιρέσεις από εφαρμογή Π.Δ. 34/1995

Διατηρητέα

Μισθώσεις που κατά τα συναλλακτικά ήθη συνάπτονται για λιγότερο από 1 έτος

Λοιπές εξαιρέσεις από το π.δ. 34/1995 (λιμένες, ΔΕΘ, Βουλή, Μέγαρο Μουσικής κ.λπ.)

Μισθώσεις με μισθωτή το Δημόσιο ή ΝΠΔΔ

Μισθώσεις

Εμπορικές μισθώσεις

• Έναρξη διάρκειας

Με την παράδοση του μισθίου, εκτός αν άλλως συμφωνήθηκε (αιρέσεις, προπαρασκευαστικές εργασίες)

• Ανώτατη κατά τον Α.Κ. (610 ΑΚ)

30 χρόνια

• Ελάχιστη

- Μισθώσεις που υπάγονται στο π.δ. 34/1995

- ο που συνήφθησαν ως την 28.2.2014: ελάχιστη διάρκεια 12 έτη
- ο που συνήφθησαν από την 1.3.2014: ελάχιστη διάρκεια 3 έτη

- Μισθώσεις που υπάγονται μόνο στον ΑΚ (π.χ. διατηρητέα)

- ο κατά τη συμφωνία των μερών

Μισθώσεις

Εμπορικές μισθώσεις

- Υποχρεωτική η ηλεκτρονική υποβολή
- Τίμημα - Βασικό μίσθωμα ή Μίσθωμα επί των πωλήσεων (turnover rent)

Αναπροσαρμογή μισθώματος:

- Ελεύθερη διαπραγμάτευση... Συνήθης πρακτική: ~~Δ.Τ.Κ. ή Δ.Τ.Κ. + 1%~~
Πλαφόν 3% ισχύει ως 31/12/23
- Η Εφορία δέχεται αναπροσαρμογή βάσει μαθηματικού τύπου, ο οποίος συνεκτιμά την αντικειμενική αξία του ακινήτου και τον Δ.Τ.Κ.
- Ελάχιστο ετήσιο μίσθωμα για την εφορία = 6% της Αντικειμενικής Αξίας

Μισθώσεις

Εμπορικές μισθώσεις – Καταγγελία από τον μισθωτή

Ο μισθωτής μπορεί να καταγγείλει τη μίσθωση μετά το 1ο έτος από τη σύναψη της μίσθωσης, με 3 μήνες προμήνυση και 1 μίσθωμα ως αποζημίωση (όποια και αν είναι η ημερομηνία σύναψης της μίσθωσης) σύμφωνα με το άρθρο 13 της παραγράφου 1 του Ν4242/2014

Μισθώσεις

Εμπορικές μισθώσεις – Καταγγελία από τον εκμισθωτή

- Μισθώσεις που υπάγονται μόνο στον ΑΚ (π.χ. διατηρητέα)
 - Κατά τη συμφωνία των μερών στο μισθωτήριο

Γενικοί λόγοι καταγγελίας

- Καθυστέρηση ή δυστροπία καταβολής μισθωμάτων, κοινοχρήστων και λοιπών οικονομικών υποχρεώσεων που προέρχονται από τη σχετική σύμβαση
- Κακή χρήση του μισθίου – πρόκληση φθορών πέραν αυτών της συνήθους χρήσης
- Υπομίσθωση / Αλλαγή χρήσης (απαιτείται άμεση έγγραφη διαμαρτυρία του εκμισθωτή)
- Ιδιόχρηση, ανοικοδόμηση, ανακατασκευή

Μισθώσεις

Ειδικές περιπτώσεις δεσμευτικών μισθώσεων

Μίσθωση “παρά μη κυρίου”

Ο εκμισθωτής δεν είναι κύριος και δεν έχει το δικαίωμα εκμισθώσεως
Εκτιμώμενη χρονική διάρκεια δικαστικής διένεξης: 4 – 6 έτη

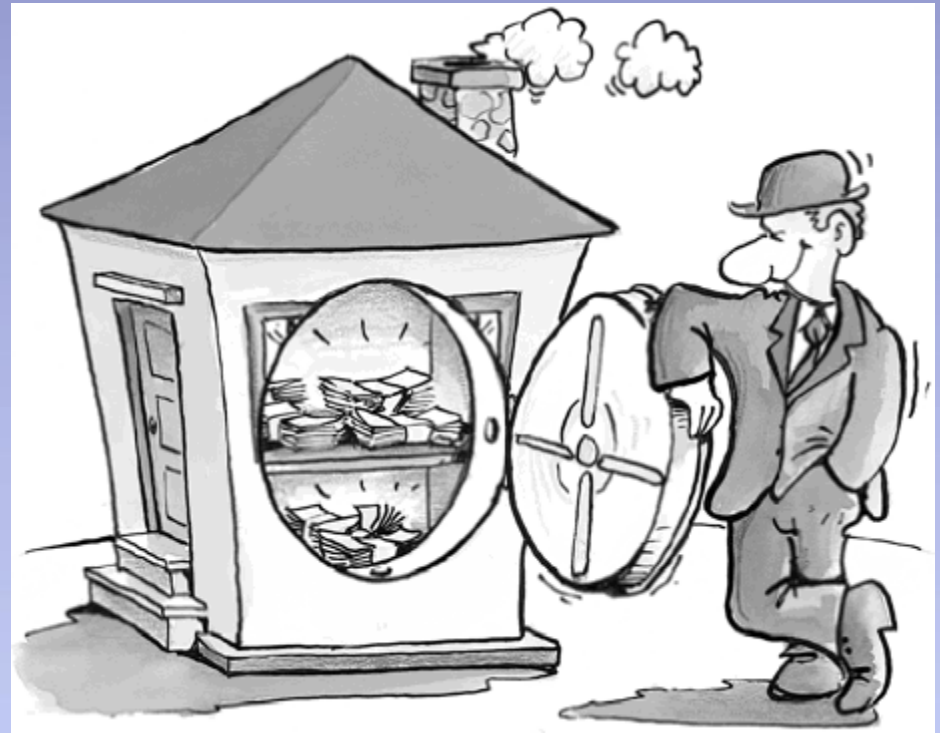
Εικονική μίσθωση

- αποδεδειγμένη απόκλιση των καταβαλλόμενων μισθωμάτων από τα αγοραία
- δυσμενής τρόπος καταβολής μισθωμάτων (π.χ. προκαταβολές μισθωμάτων)
- συνδυαστικά επαχθείς μισθωτικοί όροι (π.χ. μεγάλη χρονική διάρκεια χωρίς ανάλογη αναπροσαρμογή)

Εκτιμώμενη χρονική διάρκεια δικαστικής διένεξης: 2 - 4 έτη

- Δυνατότητα αναπροσαρμογής μισθώματος (είτε μειωτικά είτε αυξητικά) με δικαστική απόφαση λόγω “απρόβλεπτης μεταβολής συνθηκών”

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΑ ΘΕΜΑΤΑ



ΣΚΟΠΟΣ

“Ο εκτιμητής πρέπει να έχει πρακτική γνώση της φορολογικής νομοθεσίας των ακινήτων και των επιπτώσεων αυτής στις αξίες”

ΣΤΟΧΟΙ:

1. Να μπορεί να προσδιορίσει τους φόρους που προκύπτουν σε σχέση με τη μεταβίβαση ή κατοχή ακίνητης περιουσίας.
2. Να κατανοεί τα φορολογικά βάρη που σχετίζονται με τα ακίνητα και τη χρήση τους.
3. Να αναγνωρίζει πως η φορολογία μπορεί να επηρεάζει την αξία ενός ακινήτου.

Αντικειμενικές αξίες

- ✓ Μέχρι το 1985 οι φορολογητέες αξίες για μεταβιβάσεις καθορίζονταν από το Υπουργείο Οικονομικών και τις κατά τόπους εφορίες βάσει του **N1521/1950**
- ✓ Το 1985 πρωτοεφαρμόστηκε το σύστημα των αντικειμενικών αξιών με σκοπό το **δικαιότερο** και **αντικειμενικότερο** καθορισμό των φορολογητέων αξιών.
- ✓ Το σύστημα του **αντικειμενικού προσδιορισμού** της φορολογητέας αξίας είναι ένα σύστημα αυτόματης εκτίμησης που βασίζεται στις T.Z. αρχικά όλων των εντός σχεδίου περιοχών και στη συνέχεια εξατομικεύεται για κάθε ακίνητο με τη χρήση συντελεστών που επηρεάζουν την αγοραία αξία του ακινήτου.

Αντικειμενικές αξίες

- Εφαρμόστηκε αρχικά στην Αττική και στη συνέχεια επεκτάθηκε σε όλη την Ελληνική Επικράτεια.
- **Οι εκτιμητικές μέθοδοι που χρησιμοποιεί αυτό το μοντέλο είναι:**
 - Η μέθοδος των συγκριτικών στοιχείων για π.χ. κατοικίες-καταστήματα για εντός σχεδίου ακίνητα
 - Η μέθοδος του Α.Κ.Α. για τα εκτός σχεδίου ακίνητα όπου το αντικειμενικό σύστημα δεν έχει εφαρμοστεί ακόμα
- **Το αντικειμενικό σύστημα υφίσταται με τη μορφή τριών υποσυστημάτων:**
 - Αντικειμενικό σύστημα (υπολογισμός αξίας ακινήτου εντός σχεδίου από το 1985)
 - Μικτό σύστημα (υπολογισμός αξίας κτιρίου από το 1996)
 - ΑΑ Γης (υπολογισμός αξίας αγροτεμαχίου από το 1998)

ΕΝΤΥΠΟ ΑΑ ΓΗΣ: Προσδιορισμός Αντικειμενικής Αξίας Γης
(Εκτός Σχεδίου Πόλεως και οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης)

Αντικειμενικές αξίες

- **Τιμή Ζώνης** = €/μ² ακινήτου νεόδμητου, α' ορόφου, προσόψεως, επιφανείας 25 – 100μ²
- **Κυκλική και Γραμμική ζώνη**
- **Συντελεστές αντικειμενικών αξιών για οριζόντιες ιδιοκτησίες:**
 - ✓ Προσόψεως (0,8 – 1,05)
 - ✓ Ορόφου (0,6 – 1,25)
 - ✓ Επιφανείας (1 – 1,3)
 - ✓ Παλαιότητας (0,6 – 1)
 - ✓ Ειδικών συνθηκών (ζημιές από πυρκαγιά, πλημμύρα κλπ)
 - ✓ Αποπεράτωσης
 - ✓ Συνιδιοκτησίας (0,9)
 - ✓ Τρόπου κατασκευής (φέρων οργανισμός, ανελκυστήρας κλπ)

ΑΑ γης καλύπτει το σύνολο της Ελληνικής Επικράτειας

- **Βασική αξία γης εκτός σχεδίου** = €/μ² αγροτικού γεωτεμαχίου, μη αρδευόμενου, με ετήσια καλλιέργεια, χωρίς πρόσοψη σε δρόμο, σε απόσταση >800 μ από τη θάλασσα

Συντελεστές αξίας γης:

- ✓ Είδος γηπέδου (αγροτικό 1, χορτολιβαδικό 0,25, δασικό 0,6, ορυχείο 1,10)
- ✓ Είδος καλλιέργειας (μονοετής 1, ελαιώνας 1,40, αμπέλι κλπ. 1,6)
- ✓ Αρδευσιμότητα
- ✓ Πρόσοψη
- ✓ Απόσταση από τη θάλασσα

Αντικειμενικές αξίες

Για τα ακίνητα εντός σχεδίου σε περιοχές ισχύος του συστήματος:

- ✓ **ΕΝΤΥΠΟ 1:** (Κατοικία ή διαμέρισμα)
- ✓ **ΕΝΤΥΠΟ 2:** (Επαγγελματική Στέγη)
- ✓ **ΕΝΤΥΠΟ 3:** (Οικόπεδο)
- ✓ **ΕΝΤΥΠΟ 4:** (Αποθήκη)
- ✓ **ΕΝΤΥΠΟ 5:** (Θέση Στάθμευσης Αυτοκινήτου)

Αντικειμενικές αξίες

Για ακίνητα εκτός σχεδίου σε περιοχές εκτός ισχύος του συστήματος χρησιμοποιούνται τα έντυπα “Κ”:

- ✓ **ΕΝΤΥΠΟ Κ1:** (Κατοικίας πλην μονοκατοικίας)
- ✓ **ΕΝΤΥΠΟ Κ2:** (Μονοκατοικίας)
- ✓ **ΕΝΤΥΠΟ Κ3:** (Κτίρια γραφείων – καταστημάτων)
- ✓ **ΕΝΤΥΠΟ Κ4:** (Σταθμοί αυτοκινήτων Δ.Χ., Βιομ. και Βιοτεχνικά Κτίρια μετά των παραρτημάτων, παρακολουθημάτων και Β.Χ. τους, ανεξάρτητα αν έχουν ή ο/οο επί του οικοπέδου)
- ✓ **ΕΝΤΥΠΟ Κ5:** (Γεωργικά και κτηνοτροφικά κτίρια – Αποθήκες, σε ανεξάρτητα κτίρια είτε είναι αυτοτελείς, είτε αποτελούν παρακολουθήματα βιομηχανικών ή βιοτεχνικών κτιρίων)

Αντικειμενικές αξίες

Για ακίνητα εκτός σχεδίου σε περιοχές εκτός ισχύος του συστήματος χρησιμοποιούνται τα έντυπα “Κ”:

- ✓ **ΕΝΤΥΠΟ Κ6:** (Ξενοδοχεία και γενικά Τουριστικές εγκαταστάσεις-Νοσηλεύτήρια και Ευαγή Ιδρύματα)
- ✓ **ΕΝΤΥΠΟ Κ7:** (Εκπαιδευτήρια)
- ✓ **ΕΝΤΥΠΟ Κ8:** (Αθλητικές εγκαταστάσεις)
- ✓ **ΕΝΤΥΠΟ Κ9:** (Κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις κατηγορίες των Εντύπων Κ1-Κ8)

Αντικειμενικές αξίες



Αντικειμενικές αξίες

- ✓ **2007:** τελευταία αναθεώρηση αντικειμενικού συστήματος
- ✓ **2008:** τελευταία αναθεώρηση ΑΑ γης
- ✓ **2016:** ΦΕΚ 48/Β/20.1.2016, ΘΕΜΑ: «Αναπροσαρμογή τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζόμενων ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας» με ισχύ της απόφασης από 21/5/2015

Οριζόντια μείωση των τιμών ζώνης έως -20% (για περιοχές με τιμή ζώνης υψηλότερη των 600€ και χαμηλότερη των 4.000€) και όλων των Συντελεστών Εμπορικότητας

- ✓ **2017:** μείωση των τιμών ζώνης Ψυχικού και Πολυδρόσου, Επταλόφου, Λιλαίας Δήμου Δελφών κατόπιν απόφασης ΣτΕ με ισχύ της απόφασης από 8/6/2016

Αντικειμενικές αξίες

Σχέση αντικειμενικών και αγοραίων αξιών



Φόροι

Οι φόροι που επιβάλλονται στην ακίνητη περιουσία χωρίζονται σε δύο βασικές κατηγορίες:

- ✓ Φόροι **μεταβίβασης** ακίνητης περιουσίας
- ✓ Φόροι **για την κατοχή** ακίνητης περιουσίας ή **για τις προσόδους** που απορρέουν από αυτή



Φόροι

ΕΤΗΣΙΟΙ ΦΟΡΟΙ ΓΙΑ ΚΑΤΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

- ✓ Για πρώτη φορά επιβλήθηκε φόρος στην ακίνητη περιουσία με το Ν.11/75 αλλά ουσιαστικά πρωτο-εφαρμόστηκε το 1992.
- ✓ Το 1997 επιβλήθηκε Φ.Μ.Α.Π., που ίσχυσε μέχρι το 2007
- ✓ Για τα έτη 2008, 2009, 2010 επιβλήθηκε το Ε.Τ.ΑΚ. με αφορολόγητο όριο 400.000€ αρχικά και τέλος 200.000€, το οποίο διαμορφώθηκε σε Φ.Α.Π. το 2011
- ✓ Επιπροσθέτως από το 2011 επιβλήθηκε και το ΕΕΤΗΔΕ. το οποίο φορολόγησε όλες τις ηλεκτροδοτούμενες επιφάνειες συμπεριλαμβανομένων και των αυθαιρέτων

Φόροι

ΕΤΗΣΙΟΙ ΦΟΡΟΙ ΓΙΑ ΚΑΤΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΝΦΙΑ (Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων)

- ✓ Βάσει του Ν4223/31-12-2013 καθιερώνεται ο ΕΝΦΙΑ, ο οποίος ενσωματώνει το Φόρο Ακίνητης Περιουσίας ΦΑΠ και το ειδικό τέλος ηλεκτροδοτούμενων επιφανειών (ΕΕΤΗΔΕ, ΕΕΤΑ, χαράτσι) που θα πληρώνουν **σε ετήσια βάση** όλοι οι ιδιοκτήτες ακινήτων.
- ✓ Ο φόρος επιβάλλεται σε **όλα τα ακίνητα** ανεξάρτητα αν πρόκειται για κτίσματα (σπίτια, καταστήματα κ.λπ.) ή για εδαφικές επιφάνειες (οικόπεδα, χωράφια, βοσκοτόπια κ.λπ.) εντός ή εκτός σχεδίου.

Φόροι

ΕΤΗΣΙΟΙ ΦΟΡΟΙ ΓΙΑ ΚΑΤΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΕΝΦΙΑ (Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων)

- ✓ **ΕΝΦΙΑ = κύριος φόρος + συμπληρωματικός φόρος.**
- ✓ Ο κύριος φόρος υπολογίζεται για όλα τα δικαιώματα σε ακίνητα (κατοικίες και λοιπά κτίσματα, οικόπεδα, εκτός σχεδίου εκτάσεις γης).
- ✓ ~~Ο «συμπληρωματικός» ΕΝ.Φ.Ι.Α. υπολογίζεται στο μέρος της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί ακινήτων το οποίο υπερβαίνει τις 250.000 ευρώ, με συντελεστές που κλιμακώνονται από 0,15% έως 1,15%. Καταργήθηκε με τον Ν. 4916/22~~

Φόροι

Οι παράγοντες που επηρεάζουν τον κύριο φόρο είναι:

- ✓ **Γεωγραφική θέση:** ανάλογα με την τιμή ζώνης των αντικειμενικών αξιών τα ακίνητα κατατάσσονται σε ανάλογη φορολογική ζώνη, που αντιστοιχεί στο βασικό φόρο (Β.Φ.) σε €/τμ. Κυμαίνεται από 2 έως 13 € / τμ ανάλογα με την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου.
- ✓ **Επιφάνεια**
- ✓ **Χρήση:** κύρια ή βοηθητική, συντελεστής βοηθητικών χώρων
 $\Sigma BX = 0,1$

Φόροι

- ✓ **Παλαιότητα:** ο συντελεστής παλαιότητας κτίσματος (Σ.Π.Κ.) κυμαίνεται από 1 για ακίνητα ηλικίας μεγαλύτερης των 26 ετών έως 1,25 για ακίνητα ηλικίας έως 4 ετών
- ✓ **Όροφος:** ο συντελεστής ορόφου (Σ.Ο.) κυμαίνεται από 0,98 για υπόγεια έως 1,03 για έκτο και υψηλότερους ορόφους και σε περίπτωση μονοκατοικίας έχουμε συντελεστή μονοκατοικίας Σ.Μ.=1,02
- ✓ **Αριθμός προσόψεων:** ο συντελεστής πρόσοψης (Σ.Π.) είναι 1 για ακίνητα χωρίς πρόσοψη, 1,01 για ακίνητα με μία πρόσοψη και 1,02 για ακίνητα με δύο ή περισσότερες προσόψεις
- ✓ **Κτιριακή ετοιμότητα:** ο συντελεστής ημιτελών κτισμάτων (Σ.Η.Κ.) είναι 0,4

Φόροι

Παράδειγμα υπολογισμού κύριου φόρου για κατοικία:

Έστω διαμέρισμα επιφανείας 100μ² νεόδμητο, έκτου ορόφου, γωνιακό, με Τ.Ζ.βάσει Α.Α. 5.500 €/μ².

Η Τ.Ζ. εμπίπτει στη φορολογητέα ζώνη 12 που είναι η υψηλότερη και αντιστοιχεί σε βασικό φόρο 13 €/τμ

- **Κύριος φόρος** = Επιφάνεια κτίσματος * Β.Φ. (βασικός φόρος) * Σ.Π.Κ. (συντελεστής παλαιότητας κτίσματος) * Σ.Ο. (συντελεστής ορόφου) * Σ.Π. (συντελεστής πρόσοψης)
- **Ο κύριος φόρος** που του αντιστοιχεί είναι 100τμ * 13€/τμ * 1,25 * 1,03 * 1,02 = **1.707,25€**

Φόροι

ΕΤΗΣΙΟΙ ΦΟΡΟΙ-ΤΕΛΗ ΓΙΑ ΚΑΤΟΧΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

- ✓ **Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ):** δημοτικό τέλος για κτίσματα και οικόπεδα 0,25/000 - 0,35/000
- ✓ **Ετήσιος Φόρος Ακίνητης Περιουσίας Υπεράκτιων Εταιριών:**
15 % (πλην απρόσοδων)
- ✓ **Φόρος αναπροσαρμογής αξίας:** για επιχειρήσεις όταν αλλάζουν οι Α.Α.

Φόροι

ΦΟΡΟΙ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ

- ✓ Ν4172/2013 αλλάζει το μέχρι τότε τρόπο φορολόγησης των εισοδημάτων από μισθώματα.
- ✓ Σήμερα τα ενοίκια φορολογούνται αυτοτελώς με ξεχωριστή κλίμακα :
 - 1.000 – 12.000 € εισοδήματα από μισθώματα συντελεστής 15%
 - > 12.000 εισοδήματα από μισθώματα συντελεστής 35%
 - ~~> 35.000 € εισοδήματα από μισθώματα συντελεστής 45%~~

Φόροι

ΦΟΡΟΙ-ΤΕΛΗ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ ΑΠΟ ΑΚΙΝΗΤΑ

- ✓ **Τέλος Χαρτοσήμου (3,6%) + ΟΓΑ (20% επί του 3%)** (μόνο για επαγγελματικά ακίνητα)
- ✓ **Ειδική εισφορά αλληλεγγύης φυσικών προσώπων** (για ετήσια εισοδήματα > 12.000 € 1-4%) (**καταργήθηκε**)
- ✓ **Τεκμήριο διαβίωσης** (υπό συνθήκες)
- ✓ Παρακράτηση στα μισθώματα από το Δημόσιο υπέρ του Μετοχικού Ταμείου Πολιτικών Υπαλλήλων (ΜΤΠΥ) 3%
- ✓ Παρακράτηση στα μισθώματα από τους ΟΤΑ υπέρ του Ταμείου Ασφάλισης Δημοσίων Κρατικών Υπαλλήλων (ΤΑΔΚΥ) 2%

Φόροι

ΦΟΡΟΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ

ΦΟΡΟΣ ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ (ΦΠΑ) (Ν3427/2005)

- ✓ Υποκείμενοι στο ΦΠΑ είναι οι επιχειρήσεις ανέγερσης οικοδομών προς πώληση που από 1/1/2006 διενεργούν φορολογητέες πράξεις.
- ✓ Φορολογητέα αξία αποτελεί το τίμημα που έλαβε ή πρόκειται να λάβει ο υποκείμενος στο φόρο (πωλητής) για τη συντελούμενη κάθε φορά παράδοση, όπως αναφέρεται στο συμβόλαιο πώλησης.
- ✓ Ο φορολογικός συντελεστής είναι 24% ή όσο κατά καιρούς ορίζεται ο ΦΠΑ.

Στην πράξη ο φόρος μετακυλίνεται στον αγοραστή γιατί
συμπεριλαμβάνεται στην τελική τιμή πώλησης

Απαλλαγή ΦΠΑ έως 31/12/23

Φόροι

ΦΟΡΟΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ

ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ (Ν.1587/1950)

- ✓ Σε κάθε μεταβίβαση ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος ακινήτου-που δεν υπόκεινται σε ΦΠΑ, επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών.
- ✓ Εμπράγματα δικαιώματα είναι η κυριότητα, οι δουλείες, το ενέχυρο και η υποθήκη (άρθρο 973 Α. Κ.)
- ✓ **Ο φόρος μεταβίβασης βαρύνει τον αγοραστή.**
- ✓ **Ο φορολογικός συντελεστής είναι 3% + 3% δημοτικός φόρος επί του φόρου.**
- ✓ Ο υπόχρεος αγοραστής καταβάλλει το φόρο που αναλογεί στην **αντικειμενική αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου**, εκτός εάν το δηλούμενο τίμημα είναι **μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας** οπότε καταβάλλει το φόρο επί του δηλωθέντος τιμήματος.

Φόροι

ΦΟΡΟΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ

ΦΟΡΟΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ – ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ – ΔΩΡΕΑΣ

- ✓ Ο φορολογικός συντελεστής κυμαίνεται από 1% – 40% και εξαρτάται από τη φορολογητέα αξία και το βαθμό συγγένειας
- ✓ Το αφορολόγητο όριο εξαρτάται από το βαθμό συγγένειας
- ✓ Οι συγγενείς 1^{ου} βαθμού έχουν μεγαλύτερες φοροαπαλλαγές
- ✓ Δεν υπάρχει φοροαπαλλαγή για τις δωρεές
- ✓ Ο φόρος βαρύνει αυτόν που κληρονομεί

Φόροι

ΦΟΡΟΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ

ΦΟΡΟΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ – ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ – ΔΩΡΕΑΣ

Βαθμοί συγγένειας

- 1) τέκνα, εγγόνια, σύζυγοι, γονείς
φορολογικός συντελεστής 1% – 10%
- 2) αδέρφια, θείοι, παππούδες
φορολογικός συντελεστής 5% – 20%
- 3) μακρινότεροι βαθμοί συγγένειας ή μη συγγενείς
φορολογικός συντελεστής 20% – 40%

Φόροι

ΦΟΡΟΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ

ΦΟΡΟΣ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ (Ν4172/26-07-2013) σε αναστολή

- ✓ Υπόκεινται σε αυτόν ακίνητα που αποκτήθηκαν σε κάποια τιμή και στη συνέχεια πουλήθηκαν σε υψηλότερη τιμή από την τιμή κτήσης
- ✓ Η φορολογητέα αξία είναι η διαφορά μεταξύ της αξίας κτήσης όπως αναγράφεται στο συμβόλαιο και της αποπληθωρισμένης τιμής πώλησης σύμφωνα με το συμβόλαιο
- ✓ Βαρύνει τον πωλητή
- ✓ Φορολογικός συντελεστής 15%
- ✓ Όσο μικρότερο χρονικό διάστημα παρέμεινε το ακίνητο στο φορολογούμενο τόσο υψηλότερο φόρο πληρώνει

Φόροι

ΦΟΡΟΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ

ΦΟΡΟΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ

- ✓ Είναι ο φόρος που καταβάλλουν ιδιοκτήτες που κατέχουν εξ αδιαιρέτου οριζόντιες ιδιοκτησίες και θέλουν να τις ξεχωρίσουν (π.χ. προκειμένου να αποκτήσουν το 100% ορισμένων αντί ποσοστό επί του συνόλου).
- ✓ Ανέρχεται σε 0,75% (1/4 του φόρου μεταβίβασης 3%) της αντικειμενικής αξίας του συνόλου των ιδιοκτησιών που διανέμονται.

Φόροι

ΦΟΡΟΙ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ

✓ **ΦΟΡΟΣ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ**

- Είναι ο φόρος που πρέπει να καταβληθεί από τον ιδιοκτήτη ακινήτου, ο οποίος δεν διαθέτει τίτλο (δεν το έχει αγοράσει και συνεπώς δεν έχει καταβάλλει φόρο) αλλά αποδεικνύει ότι το κατέχει για 20 έτη χωρίς τίτλο (έκτακτη χρησικτησία) ή 10 έτη με νομιζόμενο (τακτική χρησικτησία) και θέλει να το δηλώσει.
- Ανέρχεται σε 3% της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

✓ **ΦΟΡΟΣ ΑΝΤΑΛΛΑΓΗΣ ΚΑΙ ΣΥΝΕΝΩΣΗΣ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (1,5%)**

Φόροι

ΛΟΙΠΟΙ ΦΟΡΟΙ – ΤΕΛΗ – ΕΙΣΦΟΡΕΣ ΥΠΕΡ ΟΤΑ ΚΑΙ ΤΡΙΤΩΝ

- ✓ Ετήσιο Τέλος Ακίνητης Περιουσίας (ΤΑΠ)
- ✓ Δημοτικά τέλη κατάληψης πεζοδρομίου & κοινοχρήστων χώρων
- ✓ Τέλη καθαριότητας- φωτισμού
- ✓ Δημοτικός φόρος ηλεκτροδοτούμενων χώρων
- ✓ Τέλη αποχετεύσεως (σύνδεση-χρήση)
- ✓ Εισφορές σε γη/χρήμα (κατά την ένταξη περιοχών σε σχέδιο πόλης)
- ✓ Εισφορά υπεραξίας ακινήτων λόγω νέων έργων
- ✓ Δημοτικά Δυνητικά Τέλη (με διάφορες αιτιολογίες)
- ✓ Τέλος εγγραφής στο Εθνικό Κτηματολόγιο
- ✓ Ειδικό τέλος ανανεώσιμων πηγών ενέργειας
- ✓ Τέλος ανάπτυξης υπέρ Δημόσιας Επιχείρησης Πολεοδομίας & Στέγασης (ΔΕΠΟΣ)
- ✓ Παρακράτηση στα καταβαλλόμενα μισθώματα του Δημοσίου υπέρ του Μετοχικού Ταμείου Πολιτικών Υπαλλήλων (ΜΤΠΥ) 3%
- ✓ Παρακράτηση στα καταβαλλόμενα μισθώματα των ΟΤΑ υπέρ του Ταμείου Ασφάλισης Δημοσίων Κρατικών Υπαλλήλων (ΤΑΔΚΥ) 2%
- ✓ Τέλος υπέρ της ΕΡΤ

Φόροι

ΕΠΙΒΑΡΥΝΣΕΙΣ ΚΑΤΑ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

- ✓ - Συμβολαιογραφικά έξοδα 0,65% - 0,80%
- ✓ - ~~Δικηγορικά έξοδα (δεν είναι υποχρεωτική η παράσταση δικηγόρου, αλλά είθισται έλεγχος τίτλων)~~
- ✓ - Έξοδα μεταγραφής στο Υποθηκοφυλακείο 0,475% - 0,775%
- ✓ - Έξοδα δηλώσεων / εργασιών Μηχανικών (πλέον εξόδων τακτοποιήσεων / νομιμοποιήσεων)

Φόροι

ΥΠΟΧΡΕΩΤΙΚΕΣ ΕΠΙΘΕΩΡΗΣΕΙΣ, ΒΕΒΑΙΩΣΕΙΣ & ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΚΑΤΑ ΤΙΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΕΙΣ ΚΤΙΡΙΩΝ (με δημιουργία χρηματικής επιβάρυνσης)

- Βεβαίωση Μηχανικού για τη πολεοδομική νομιμότητα σε όλα τα μεταβιβαστικά συμβόλαια ακινήτων, ακόμη και τα αδόμητα, (**N.4495/2017** για την τακτοποίηση των αυθαιρέτων), ανεξαρτήτως ύπαρξης αυθαιρεσίας.
- Ισχύει η [εφαρμογή του ΦΕΚ Νόμος 4759/2020 – ΦΕΚ Τεύχος Α' 245/09.12.2020](#) που αφορά την ταυτότητα κτηρίου.

Φόροι

ΔΙΑΧΩΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΩΝ ΑΞΙΩΝ ΜΕΤΑΞΥ ΨΙΛΟΥ ΚΥΡΙΟΥ & ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ

ΗΛΙΚΙΑ ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΨΙΛΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ
Έως 20 ετών	8/10	2/10
Από 20 ετών έως 30 ετών	7/10	3/10
Από 30 ετών έως 40 ετών	6/10	4/10
Από 40 ετών έως 50 ετών	5/10	5/10
Από 50 ετών έως 60 ετών	4/10	6/10
Από 60 ετών έως 70 ετών	3/10	7/10
Από 70 ετών έως 80 ετών	2/10	8/10
Από 80 ετών έως 90 ετών	1/10	9/10

ΜΕΣΙΤΕΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



ΣΚΟΠΟΣ

“ Ο εκτιμητής πρέπει να έχει γνώση της νομοθεσίας, καθώς και των πρακτικών που διέπουν το επάγγελμα του μεσίτη στην Ελλάδα”

ΣΤΟΧΟΙ

1. Να γνωρίζει τη νομοθεσία που διέπει το επάγγελμα του μεσίτη.
2. Να κατανοεί πλήρως το ρόλο, τη νομική ευθύνη, τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις του μεσίτη.
3. Να έχει γνώση των τρόπων προώθησης ενός ακινήτου.

- ✓ Σχετική νομοθεσία
- ✓ Προϋποθέσεις άσκησης του επαγγέλματος του Κτηματομεσίτη
- ✓ Τρόποι προώθησης ακινήτων
- ✓ Είδη & περιεχόμενα συμβάσεων μεσιτείας
- ✓ Αμοιβές Κτηματομεσιτών
- ✓ Υποχρεώσεις κτηματομεσιτών – ποινικές κυρώσεις – πειθαρχικές ποινές
- ✓ Σύγκρουση συμφερόντων

ΣΧΕΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

- **N. 4072/2012 (Φ.Ε.Κ. 86Α / Μέρος 4ο – “Μεσίτες Ακινήτων”/ Άρθ. 197 – 204), όπως τροποποιήθηκε με το N. 4093/2012 (Φ.Ε.Κ. 222Α)**
- Α.Κ. Περί Συμβάσεων
- Α.Κ. Περί Μεσιτείας , Άρθ. 703-707
- Διατάξεις του Π.Δ. 248/93 (ΦΕΚ 108 ΤΑ/1993) “Περί Μεσιτών Αστικών Συμβάσεων”
- Διατάξεις της Νομοθεσίας περί προστασίας του καταναλωτή.
- Διατάξεις του Ν. 2472/97 περί “Προστασίας του ατόμου από την επεξεργασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα”

ΣΧΕΤΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

- Ν. 4072/2012

Μεσίτης ακινήτων είναι το φυσικό ή νομικό πρόσωπο που παρέχει υπηρεσίες μεσιτείας επί ακινήτων

Υπηρεσία μεσιτείας είναι η υπόδειξη ευκαιριών ή η μεσολάβηση για τη σύναψη συμβάσεων σχετικών με ακίνητα και ιδίως συμβάσεων πώλησης, ανταλλαγής, μίσθωσης, χρηματοδοτικής μίσθωσης, σύστασης δουλείας ή αντιπαροχής ακινήτων

ΠΡΟΫΠΟΘΕΣΕΙΣ ΑΣΚΗΣΗΣ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΟΣ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΗ

- ✓ Ελληνική υπηκοότητα – πολίτης Ε.Ε (ταυτότητα - διαβατήριο) – πολίτης τρίτης χώρας (άδεια διαμονής και εργασίας)
- ✓ Να μην έχει καταδικαστεί για κακούργημα ή πλημμέλημα για διάφορα αδικήματα (υπεύθυνη δήλωση)
- ✓ Να μην έχει υποβληθεί σε δικαστική συμπαράσταση (σχετική βεβαίωση)
- ✓ Να διαθέτει απολυτήριο Λυκείου ή ισότιμου σχολείου της αλλοδαπής (αντίγραφο τίτλου)
- ✓ Να είναι εγγεγραμμένος στο οικείο Επιμελητήριο ΓΕΝΙΚΟ ΕΜΠΟΡΙΚΟ ΜΗΤΡΩΟ (Γ. Ε. ΜΗ.)

ΤΡΟΠΟΙ ΠΡΟΩΘΗΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

- ✓ Ανάρτηση ενημερωτικών πινακίδων
- ✓ Καταχωρήσεις σε ημερήσιο και περιοδικό Τύπο
- ✓ Ηλεκτρονικές καταχωρήσεις
- ✓ Ενημέρωση υφιστάμενου πελατολογίου
- ✓ Σύνταξη λίστας δυνητικών ενδιαφερομένων & αποστολή ενημερωτικού υλικού
- ✓ Συνέργειες
- ✓ Διοργάνωση εκδηλώσεων
- ✓ Συμμετοχή σε εκθέσεις

ΕΙΔΗ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΜΕΣΙΤΕΙΑΣ

- Απλή σύμβαση μεσιτείας

Παροχή εντολής προς έναν ή περισσότερους Κτηματομεσίτες προκειμένου να παράσχουν υπηρεσία μεσιτείας

- Σύμβαση αποκλειστικής μεσιτείας

Παροχή εντολής προς έναν και μόνο Κτηματομεσίτη προκειμένου να παράσχει υπηρεσία μεσιτείας

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ ΣΥΜΒΑΣΕΩΝ ΜΕΣΙΤΕΙΑΣ

- ❑ Στοιχεία συμβαλλομένων μερών, Α.Φ.Μ. / Δ.Ο.Υ., αριθμός Γ.Ε.ΜΗ. Κτηματομεσίτη
- ❑ Καθορισμός της ταυτότητας του αντικειμένου διαμεσολάβησης ή υπόδειξης ευκαιρίας
- ❑ Το είδος της κύριας σύμβασης που πρόκειται να συναφθεί και προς την οποία προσβλέπουν οι ενέργειες του Κτηματομεσίτη
- ❑ Διάρκεια σύμβασης: **12 μήνες για τις απλές συμβάσεις μεσιτείας** (δικαίωμα 6μηνης παράτασης μονομερώς από τον εντολέα) **max 8 μήνες για τις συμβάσεις αποκλειστικής μεσιτείας** (δικαίωμα 4μηνης παράτασης μονομερώς από τον εντολέα)
- ❑ **Ποσό ή ποσοστό αμοιβής & τρόπος καταβολής (ελεύθερη διαπραγματεύσιμη χωρίς κατώτατα νόμιμα όρια)**
- ❑ Λοιποί όροι κατά τη βούληση και κοινή συναίνεση των συμβαλλόμενων

ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ

- Συνήθως καταβάλλεται με την υπογραφή της κύριας σύμβασης και την έκδοση του σχετικού παραστατικού

Απλή σύμβαση μεσιτείας

- Δικαιούται αξίωση αμοιβής αυτός που υπέδειξε πρώτος την ευκαιρία
- Σε περίπτωση αποδεδειγμένης συνεργασίας Κτηματομεσιτών:
 - ✓ καταβάλλεται από τον εντολέα μόνο μία μεσιτική αμοιβή
 - ✓ κατανέμεται μεταξύ των μεσιτών κατά το ποσοστό συμβολής τους
 - ✓ σε περίπτωση ασυμφωνίας περί του ποσοστού συμβολής κάθε μεσίτη τότε ισοκατανέμεται

ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ

- Σύμβαση αποκλειστικής μεσιτείας

- ✓ Ο Κτηματομεσίτης δικαιούται αμοιβής εφόσον η κύρια σύμβαση καταρτιστεί εντός του χρονικού διαστήματος της σύμβασης.
- ✓ Εφόσον τρίτα πρόσωπα ή ακόμη και ο ίδιος ο εντολέας διενήργησαν προς την υπογραφή της κύριας σύμβασης και αυτό αναγράφονταν επί της σύμβασης μεσιτείας τότε δεν δικαιούται αμοιβής

ΑΜΟΙΒΕΣ ΚΤΗΜΑΤΟΜΕΣΙΤΩΝ

- Σύμβαση αποκλειστικής μεσιτείας

Ο κτηματομεσίτης μπορεί να αξιώσει:

- αποζημίωση για τις δαπάνες προώθησης
- εύλογη αποζημίωση λόγω απασχόλησης χωρίς αυτή να υπερβαίνει το 1/3 της συμφωνηθείσας αμοιβής

Ιδιαίτερη προσοχή χρειάζεται κατά τη διαμόρφωση των λοιπών όρων της σύμβασης μεσιτείας

Υποχρεώσεις κτηματομεσιτών

- ✓ Να ενημερώνουν προ της σύναψης της κύριας σύμβασης τους εντολείς και τους εν δυνάμει αντισυμβαλλομένους για τις ιδιότητες του **αντικειμένου της σύμβασης και τα πιθανά ελαττώματα της**
- ✓ Να ενημερώνουν προ της υπογραφής της σύμβασης μεσιτείας τους εντολείς τους **περί του όποιου προσωπικού ή οικονομικού ενδιαφέροντος των ιδίων** (πέραν της συμφωνηθείσας αμοιβής)
- ✓ Να διασφαλίζουν **το επαγγελματικό απόρρητο** και να μην αποκαλύπτουν σε τρίτα πρόσωπα προσωπικά και οικονομικά στοιχεία των εντολέων τους

Ποινικές κυρώσεις

Επέρχονται στους Κτηματομεσίτες, οι οποίοι δεν πληρούν τις προϋποθέσεις άσκησης επαγγέλματος και δεν έχουν εγγραφεί στο Γ.Ε.ΜΗ.

Ποινές: Φυλάκισης 6 μήνες έως 2 έτη

Χρηματικές 5.000€ έως 30.000€

Πειθαρχικές ποινές

- ✓ Έγγραφη επίπληξη
- ✓ Πρόστιμο 2.000€ έως 10.000€
- ✓ Στέρηση δικαιώματος άσκησης επαγγέλματος μέχρι 1 έτος
- ✓ Συνδυασμός των δύο ανωτέρω

Ευχαριστούμε για την προσοχή σας.

Καλή επιτυχία στις εξετάσεις!

