Breadcrumb

1. Αρχική
2. Entity Print

Δημοσιεύτηκε: 20/02/2019 Ενημερώθηκε: 20/02/2019

Κτηματολόγιο: Τα βήματα για τη σωστή δήλωση των ακινήτων

Προβολή σε μορφή PDF

Εισαγωγή

Η εφαρμογή για την υποβολή δήλωσης στο Ελληνικό Κτηματολόγιο των ακινήτων, οικοπέδων και αγροτεμάχιων είναι πλέον διαθέσιμη σε όλους τους ιδιώτες και επαγγελματίες, οι οποίοι επιθυμούν να εξυπηρετηθούν ηλεκτρονικά. Η πρόσβαση στην εφαρμογή διασφαλίζεται αποκλειστικά μέσω των κωδικών Taxisnet, διευκολύνοντας σημαντικά τους πολίτες. Οι ενδιαφερόμενοι δύνανται πλέον να καταχωρούν όλα τα στοιχεία που περιλαμβάνονται στον τίτλο ιδιοκτησίας όπως τα στοιχεία του ακινήτου, των δικαιωμάτων, των συνυποβαλλόμενων στη δήλωση εγγράφων και να εντοπίσουν το ακίνητό τους στο χαρτογραφικό υπόβαθρο του Ελληνικού Κτηματολογίου. Να τονιστεί ακόμη, ότι η δήλωση ιδιοκτησίας είναι υποχρεωτική από το νόμο και αποτελεί προϋπόθεση για κάθε πράξη που αφορά το ακίνητο στο μέλλον (πχ μεταβίβαση, γονική παροχή, έκδοση οικοδομικής άδειας κ.λ.π.).

Τα βήματα

Η είσοδος στην ηλεκτρονική πλατφόρμα γίνεται μέσω της ηλεκτρονικής διεύθυνσης www.ktimatologio.gr. Με το άνοιγμα της ιστοσελίδας μπορείτε να εντοπίσετε και να επιλέξετε το πλαίσιο με τις ηλεκτρονικές υπηρεσίες. Οι ηλεκτρονικές υπηρεσίες περιλαμβάνουν τις εξής εφαρμογές:

- Κτηματογράφηση
- Κτηματολόγιο σε Λειτουργία
- Δασικοί Χάρτες
- Άλλες υπηρεσίες

Καθεμία ενότητα συνοδεύεται από μια σειρά εφαρμογών. Στη συνέχεια, αφού κάποιος συνδεθεί με τους προσωπικούς του κωδικούς taxis, μπορεί να υποβάλλει ‘νέα δήλωση’. Αρχικά, επιλέγει τον νομό και το δήμο, όπου ανήκει το προς καταχώρηση ακίνητο. και συμπληρώνει τα στοιχεία του ιδιοκτήτη. Το επόμενο βήμα περιλαμβάνει τον εντοπισμό του ακινήτου. Ο ακριβής εντοπισμός μπορεί να πραγματοποιηθεί με έναν από τους ακόλουθους τρόπους:

- Μέσω πληκτρολόγησης της διεύθυνσης (εφόσον υπάρχει), του τοπωνυμίου ή άλλων χαρακτηριστικών σημείων της περιοχής ενδιαφέροντος.
- Μέσω του αριθμού αγροτεμαχίου διανομής /αναδασμού ή μέσω στοιχείων δήλωσης του οργανισμού πληρωμών και ελέγχου κοινοτικών ενισχύσεων προσανατολισμού και εγγυήσεων (ΟΠΕΚΕΠΕ).
- Μέσω φόρτωσης αρχείου συντεταγμένων ή σχεδιαστικού αρχείου (DXF).
- Μέσω φόρτωσης αρχείου από εφαρμογή εντοπισμού κινητού τηλεφώνου.
- Μέσω σχεδιασμού πολύγωνου από τον χρήστη ή επιλογής πολυγώνου από το υπάρχον προκαταρκτικό διάγραμμα.
- Μέσω τρισδιάστατης (3D) απεικόνισης και περιήγησης στην περιοχή ενδιαφέροντος του πολίτη.

Κατόπιν, ακολουθεί η καταγραφή των στοιχείων του ακινήτου και των δικαιωμάτων επί αυτού. Για παράδειγμα, ο τύπος ακινήτου, η χρήση (κατοικία), το είδος των εμπράγματων δικαιωμάτων (πλήρης - ψιλή κυριότητα, επικαρπία) και το ποσοστό (100%) που κατέχει ο δηλών. Σε αυτό το στάδιο της καταχώρησης, ο χρήστης οφείλει επίσης να επιλέξει το είδος (π.χ. συμβολαιογραφικό έγγραφο), την ημερομηνία τίτλου και την εκδούσα αρχή του τίτλου ιδιοκτησίας.

Στη συνέχεια, γίνεται η επισύναψη των απαιτούμενων εγγράφων. Αυτά μπορεί να περιλαμβάνουν μεταξύ άλλων την ταυτότητα – έγγραφο πιστοποίησης του δηλούντος, τίτλο ιδιοκτησίας, τοπογραφικό, έγγραφο χρησικτησίας / υποθήκη, συμβολαιογραφικό έγγραφο ή πρακτικό δημοσιεύσεως διαθήκης.

Το τελευταίο βήμα αφορά τον έλεγχο της πληρότητας της δήλωσης, πριν από την πληρωμή του πάγιου τέλους κτηματογράφησης. Για την υποβολή της δήλωσης

ιδιοκτησίας καταβάλλεται πάγιο τέλος κτηματογράφησης. Ο υπολογισμός του τέλους γίνεται από το Γραφείο Κτηματογράφησης μετά την προσωρινή καταχώριση των στοιχείων της δήλωσης. Η υποβολή της δήλωσης ολοκληρώνεται μόνο μετά την καταβολή του παγίου τέλους. Η καταβολή του τέλους μπορεί να γίνει σε όλες σχεδόν τις τράπεζες. Στην περίπτωση ηλεκτρονικής υποβολής δήλωσης, η πληρωμή πραγματοποιείται μέσω διαδικτυακής εφαρμογής. Το ποσό του παγίου τέλους κτηματογράφησης ανέρχεται σε:

- Τριάντα πέντε (35) ευρώ ανά δικαίωμα σε κύριο χώρο (διαμέρισμα, κατάστημα, οικόπεδο κλπ),
- Είκοσι (20) ευρώ ανά δικαίωμα σε βοηθητικούς χώρους (αποθήκες, χώρους στάθμευσης)

Στις αγροτικές περιοχές (δηλαδή στα εκτός σχεδίου και εκτός ορίου οικισμών) τα φυσικά πρόσωπα μόνον που υποβάλουν δήλωση για περισσότερα από δύο (2) δικαιώματα εντός του ίδιου Ο.Τ.Α., καταβάλλουν πάγια τέλη για δύο (2) μόνο δικαιώματα, ανεξαρτήτως του συνολικού αριθμού αυτών. Ως αγροτική ορίζεται η περιοχή η οποία βρίσκεται εκτός σχεδίου πόλης ή εκτός ορίου οικισμού προϋφισταμένου του 1923 ή εκτός ορίου οικισμού κάτω των 2.000 κατοίκων που έχει οριοθετηθεί και δεν παρουσιάζει χαρακτηριστικά συστηματικής δόμησης.

Προθεσμίες συμμόρφωσης

Η νέα εφαρμογή ηλεκτρονικής υποβολής δήλωσης αποσκοπεί στην εξυπηρέτηση των υπόχρεων οι οποίοι κατοικούν μακριά από την περιοχή που βρίσκονται τα ακίνητά τους. Χαρακτηριστικό παράδειγμα είναι οι κάτοικοι εξωτερικού, οι οποίοι αντικειμενικά δεν έχουν την δυνατότητα να επισκεφτούν το κατά τόπους αρμόδιο κτηματολογικό γραφείο.

Η υποβολή και συλλογή των δηλώσεων έχει ήδη ξεκινήσει από τις 19 Νοεμβρίου 2018 και έχει επεκταθεί στις περισσότερες περιοχές της χώρας. Εάν κάποιος επιθυμεί να πληροφορηθεί για συγκεκριμένη περιοχή, θα πρέπει είτε να αναζητήσει την περιοχή που τον ενδιαφέρει στην ιστοσελίδα του κτηματολογίου, είτε να καλέσει στο τηλεφωνικό κέντρο του ‘Ελληνικού Κτηματολογίου’.

Να σημειωθεί ότι στα τέλη του Φεβρουαρίου, αναμένεται να λειτουργήσει Γραφείο Κτηματογράφησης στα Ολυμπιακά Ακίνητα Γαλατσίου, το οποίο θα εξυπηρετεί τις περιφέρειες Ηπείρου, Θεσσαλίας, Ιονίων Νήσων, Δυτικής Ελλάδας, Στερεάς

Ελλάδας, Πελοποννήσου, Βορείου Αιγαίου, Νοτίου Αιγαίου και Κρήτης.

Η διάρκεια της συλλογής των δηλώσεων είναι τρεις μήνες για τους κατοίκους Ελλάδας και έξι μήνες για τους κατοίκους εξωτερικού, από την σχετική ανακοίνωση ένταξης της κάθε περιοχής. Μετά την επεξεργασία των δηλώσεων διενεργείται η προανάρτηση (η οποία γίνεται κυρίως ηλεκτρονικά και διαρκεί 45 ημέρες). Στο στάδιο αυτό, γίνεται έλεγχος των στοιχείων και υπάρχει η δυνατότητα υποβολής αιτήσεως επανεξέτασης στοιχείων στην προανάρτηση στην περίπτωση που διαπιστωθούν σφάλματα. Ακολουθεί η τελική ανάρτηση, όπου και πάλι σε περίπτωση σφαλμάτων, υπάρχει δυνατότητα υποβολής αιτήσεως διόρθωσης ή ενστάσεως στην ανάρτηση.

Αδήλωτα ακίνητα

Σημαντικό είναι να αναφερθεί ότι όποια ακίνητα δεν δηλωθούν στο Κτηματολόγιο (ακόμα και με λανθασμένο τρόπο) χαρακτηρίζονται ως «αγνώστου ιδιοκτήτη». Κατόπιν τούτου, τα αδήλωτα ακίνητα αναμένεται να περιέλθουν στην οριστική κατοχή του δημοσίου. Ο κίνδυνος αυτός ελλοχεύει για ιδιοκτήτες ακινήτων σε 111 πόλεις και περιοχές της χώρας, για τις οποίες συμπληρώνονται 14 χρόνια από την ημερομηνία έναρξης λειτουργίας των πρώτων κτηματολογικών γραφείων. Συγκεκριμένα, πρόκειται για ιδιοκτησίες οι οποίες βρίσκονται σε δήμους που είχαν ενταχθεί στα δύο πρώτα προγράμματα κτηματογράφησης της περιόδου 1996-98, και στο τρίτο το 2008.Παρόλα αυτά, οι ιδιοκτήτες τους δεν υπέβαλαν σχετικές δηλώσεις για διαφόρους λόγους όπως έλλειψη αποδεικτικών κυριότητας ή τα «μπερδεμένα κληρονομικά».

Όσοι «χάσουν» την προθεσμία υποβολής δήλωσης, έχουν δικαίωμα να καταθέσουν αγωγή διεκδικώντας αποζημίωση. Ωστόσο είναι πιθανόν να υπάρξει σχετική ρύθμιση που θα παρέχει το δικαίωμα, σε όσους αποδεικνύουν πως είναι ιδιοκτήτες κάποιου ακινήτου, να προχωρούν σε συμφωνία με το Ελληνικό Δημόσιο και να επανακτούν την ιδιοκτησία τους. Επί της ουσίας, μέχρι να βρεθεί οριστική λύση, τα εν λόγω ακίνητα είναι πρακτικά δεσμευμένα.

Εκπρόθεσμη δήλωση - πρόστιμα

Σε περιπτώσεις εκπρόθεσμης δήλωσης, προβλέπεται η επιβολή προστίμων ανάλογα με το είδος και την αξία των ακινήτων. Μέχρι στιγμής δεν έχει ενεργοποιηθεί ο

συγκεκριμένος μηχανισμός συμμόρφωσης για κάποια περιοχή.. Για τις παλαιότερες κτηματογραφήσεις, το πρόστιμο κυμαινόταν από 70 ευρώ μέχρι 250 ευρώ για τα ακίνητα στις αστικές περιοχές και από 70 ευρώ μέχρι 200 ευρώ για τις αγροτικές.

Συμπεράσματα

Οι Ηλεκτρονικές Υπηρεσίες « e- ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΟ» σχεδιάστηκαν και αναπτύχθηκαν από το Ελληνικό Κτηματολόγιο και απευθύνονται σε όλους τους πολίτες και σε επαγγελματίες για καλύτερη εξυπηρέτηση. Να σημειωθεί ότι υπάρχει επίσης η δυνατότητα υποβολής χειρόγραφης δήλωσης στο κτηματολογικό γραφείο όπου ανήκει το προς δήλωση ακίνητο.

Η εφαρμογή αποσκοπεί στη διευκόλυνση των πολιτών που έχουν δυσκολία πρόσβασης στα κτηματολογικά γραφεία ή/και επιθυμούν την ορθή δήλωση των στοιχείων των ακινήτων τους. Σε κάθε περίπτωση συνίσταται η σωστή πληροφόρηση από την ιστοσελίδα του Κτηματολογίου και η λήψη της απαραίτητης υποστήριξης από καταρτισμένους επαγγελματίες, εφόσον υπάρξει κάποια δυσκολία ή αμφιβολία κατά τη συμπλήρωση των στοιχείων.

Heading
Ελληνικός Φορολογικός Οδηγός

Δείτε όλο τον Οδηγό