



Ηλεκτρονική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου Φ.Μ.Α.

1. Ε Ποια φυσικά ή νομικά πρόσωπα έχουν υποχρέωση ηλεκτρονικής υποβολής δήλωσης Φ.Μ.Α.;

Α Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που από την 03/03/2021 πρόκειται να προβεί σε αγοραπωλησία ακινήτου/ων εντός αντικειμενικού συστήματος.

2. Ε Πώς υποβάλλεται η δήλωση Αρχική δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου με επαχθή αιτία (Φ.Μ.Α.);

Α Η δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου με επαχθή αιτία συμπληρώνεται υποχρεωτικά από συμβολαιογράφο και υποβάλλεται αποκλειστικά με τους κωδικούς πρόσβασης (user name & password) του και όχι με τους κωδικούς των συμβαλλομένων.

3. Ε Ποια είναι η αρμόδια Δ.Ο.Υ. για την υποβολή της δήλωσης;

Α Αρμόδια είναι η Δ.Ο.Υ. εισοδήματος του αγοραστή.

4. Ε Ποια είναι η αρμόδια Δ.Ο.Υ. όταν αγοραστής είναι Νομικό Πρόσωπο αρμοδιότητας ΦΑΕ;

Α Αρμόδια είναι η Δ.Ο.Υ. εισοδήματος/της έδρας του αγοραστή. Επειδή αρμόδια Δ.Ο.Υ. είναι ΦΑΕ, θα επιλέγεται από τον συμβολαιογράφο, από λίστα της εφαρμογής η Δ.Ο.Υ. της έδρας του Νομικού προσώπου.

5. Ε Ποιο είδος δήλωσης Φ.Μ.Α. υποβάλλεται ηλεκτρονικά;

Α Αρχικά υποβάλλονται μέσω της εφαρμογής οι αρχικές δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτου εντός αντικειμενικού συστήματος.

6. Ε Ποιο είναι το είδος συναλλαγής Φ.Μ.Α. που υποβάλλεται ηλεκτρονική δήλωση;

Α Υποβάλλεται μέσω της εφαρμογής το είδος συναλλαγής δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτου (Φ.Μ.Α.) εντός αντικειμενικού συστήματος - Αγοραπωλησία ακινήτου.

7. Ε Ποιοι και πόσοι είναι οι συμβαλλόμενοι σε κάθε δήλωση;

Α Συμβαλλόμενοι είναι ένας ή πολλοί πωλητής/ες κάθε ακινήτου και ένας αγοραστής.

8. Ε Υποβάλλεται δήλωση χωρίς αναγραφή του Κ.Α.Ε.Κ.;



A Ναι. Η συμπλήρωση του ΚΑΕΚ είναι υποχρεωτική, εφόσον το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που έχει κτηματογραφηθεί και διαθέτει ΚΑΕΚ προσωρινό ή οριστικό. Η δήλωση θα προχωρά και χωρίς τη συμπλήρωση του πεδίου.

9. Ε Πόσα ακίνητα μπορούν να μεταβιβασθούν με μία δήλωση στην εφαρμογή;

A Η εφαρμογή υποστηρίζει πολλά ακίνητα αρχικά εντός αντικειμενικού συστήματος και σε ολόκληρη την επικράτεια.

10. Ε Όταν διαπιστώνεται λάθος των στοιχείων ακινήτου με Α.Τ.ΑΚ., τι ενέργειες πρέπει να γίνουν;

A Μετά την καταχώριση του Α.Τ.ΑΚ. στην ενότητα στοιχεία ακινήτου εμφανίζεται η οθόνη με τα στοιχεία του ακινήτου όπως εμφανίζονται στην δηλωθείσα περιουσιακή κατάσταση με τις υποβληθείσες δηλώσεις ΕΝΦΙΑ. Δεν διορθώνονται από την εφαρμογή του Φ.Μ.Α. αλλά ο κάθε πωλητής θα πρέπει να κάνει τις απαραίτητες διορθώσεις και μετά να υποβληθεί η ηλεκτρονική δήλωση Φ.Μ.Α..

11. Ε Πώς αποθηκεύεται προσωρινά μια δήλωση από συμβολαιογράφο;

A Ο συμβολαιογράφος μπορεί από την αρχή που θα δημιουργήσει μία δήλωση να την αποθηκεύει προσωρινά και σε οποιοδήποτε στάδιο πριν την υποβολή προς τους συμβαλλόμενους επιλέγοντας από το μενού την προσωρινή αποθήκευση ή προσωρινή αποθήκευση και έλεγχος.

12. Ε Πώς αναζητείται μία ηλεκτρονική δήλωση Φ.Μ.Α.;

A Εμφανίζονται μόνο οι δηλώσεις Φ.Μ.Α. που έχουν καταχωρηθεί ή υποβληθεί οριστικά μέσω αυτής της εφαρμογής. Επιλέγοντας το πεδίο εισόδου «Αναζήτηση Δήλωσης» αναζητείται οποιαδήποτε δήλωση έχει υποβληθεί στην εφαρμογή. Αναζητούνται με κριτήρια: Α.Φ.Μ., Αριθμό Δήλωσης, Αριθμό Καταχώρισης.

13. Ε Τι σημαίνει Προσωρινή αποθήκευση και Έλεγχος Δήλωσης;

A Ο συμβολαιογράφος μπορεί να αποθηκεύει προσωρινά ότι έχει καταχωρήσει με έλεγχο ορθότητας στις ενότητες της δήλωσης «Προσωρινή Αποθήκευση και Έλεγχος Δήλωσης». Σε περίπτωση που παραλείψει να συμπληρώσει κάποια υποχρεωτικά πεδία, μετά την «Αποθήκευση» θα εμφανιστούν στην οθόνη προειδοποιητικά μηνύματα (π.χ. τίμημα).

14. Ε Τι είναι η ομαδοποίηση ακινήτων και γιατί ομαδοποιούνται τα ακίνητα;

A Τα ακίνητα ομαδοποιούνται π.χ. όταν πρόκειται για ολόκληρο ακίνητο χωρίς σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, το οποίο πωλείται με ένα τίμημα. Επίσης, όταν πρόκειται για ακίνητο με τα παρακολουθήματα του κ.λπ.. Στην περίπτωση ομαδοποιημένων ακινήτων η εφαρμογή θα ζητάει ένα συνολικό τίμημα και όχι διακριτό για κάθε ακίνητο.

- 15. Ε** Ποιο τίμημα δηλώνεται στην εφαρμογή σε περίπτωση μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου ακινήτου που θα συνταχθεί ένα συμβόλαιο;
- Α** Επειδή υποβάλλονται ξεχωριστές δηλώσεις από κάθε αγοραστή που πρόκειται να συνταχθεί ένα συμβόλαιο, ως φορολογητέα αξία είναι η συμπλήρωση του αναλογικού τιμήματος σε κάθε δήλωση.
-
- 16. Ε** Ποιο τίμημα δηλώνεται στην εφαρμογή σε περίπτωση μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου ακινήτου με Απαλλαγή Α Κατοικίας που θα συνταχθεί ένα συμβόλαιο;
- Α** Επειδή υποβάλλονται ξεχωριστές δηλώσεις από κάθε αγοραστή που πρόκειται να συνταχθεί ένα συμβόλαιο, ως φορολογητέα αξία είναι η συμπλήρωση του αναλογικού τιμήματος σε κάθε δήλωση το οποίο επιδρά στην απαλλαγή Α' Κατοικίας.
-
- 17. Ε** Όταν μεταβιβάζονται ξεχωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες στην ίδια οικοδομή τι τίμημα δηλώνεται;
- Α** Στην περίπτωση που πρόκειται για αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες μη ομαδοποιημένες δηλώνεται ξεχωριστό τίμημα για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία. Για την επιβολή του φόρου εξετάζεται αυτοτελώς το κάθε ακίνητο/αυτοτελής ιδιοκτησία και επιβάλλεται φόρος στο μεγαλύτερο ποσό μεταξύ τιμήματος και αντικειμενικής αξίας.
-
- 18. Ε** Τι συμπληρώνεται στο πεδίο «Περιγραφή ακινήτου»;
- Α** Συμπληρώνεται σύντομη περιγραφή του ακινήτου. Ενδεικτικά: είδος, διεύθυνση, αριθμός/όνομα του διαμερίσματος, όροφος, ΟΤ, άδεια οικοδομής, τακτοποίηση, ακίνητα με ενιαία λειτουργική ενότητα (μεζονέτα), σε συγκρότημα κατοικιών με κοινόχρηστη πισίνα, ύπαρξη κτίσματος με άδεια κατεδάφισης ή χωρίς στέγη, εγκατάσταση φωτοβολταϊκών, βαρυνόμενο με δουλεία, με εγκατάσταση γεώτρησης, με δεξαμενή νερού, κ.λπ.. Η δήλωση δεν θα προχωρά χωρίς τη συμπλήρωση του πεδίου, αφού τα πιο πάνω θα αποτελούν την περιγραφή που θα εμφανίζεται/εκτυπώνεται σε αυτήν.
-
- 19. Ε** Ποια φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτων (Φ.Υ.Α.Α.) συμπληρώνονται;
- Α** Ανάλογα με το είδος του ακινήτου συμπληρώνονται υποχρεωτικά τα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου (Φ.Υ.Α.Α.) που προτείνει η εφαρμογή και αναλόγως την ιδιαιτερότητα του κάθε ακινήτου συμπληρώνονται και επιπλέον.
-
- 20. Ε** Τι σημαίνουν τα μηνύματα στα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτων (Φ.Υ.Α.Α.);
- Α** Όλα τα πεδία (προσδιοριστικά και τεχνικά) είναι υποχρεωτικά να συμπληρώνονται αντίστοιχα και ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες του εκάστοτε ακινήτου για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας. Έχουν διαμορφωθεί κριτήρια ελέγχου των εντύπων ως προς τον ορθό προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου (π.χ. επιφάνεια ακινήτου, όροφος, πρόσοψη, Τ.Ζ όπου δεν εμφανίζεται κ.λπ.).
-
- 21. Ε** Τι καταχωρείται στην ενότητα «Περιγραφή ακινήτου/ων –Παρατηρήσεις»;

A Στην ενότητα «Παρατηρήσεις-Σημειώσεις» καταχωρούνται ο χρόνος και ο τρόπος κτήσης κάθε ακινήτου καθώς και κάθε άλλη πληροφορία που αφορά το κάθε ακίνητο. Τα στοιχεία αυτά θα εμφανίζονται στην εκτύπωση της δήλωσης.

22. Ε Πώς μπορεί να εισέλθει στην εφαρμογή ο κάθε πωλητής ή ο αντίκλητος του πωλητή;

A Στην εφαρμογή μπορεί να εισέλθει εφόσον είναι πιστοποιημένος χρήστης χρησιμοποιώντας τους κωδικούς πρόσβασης (user name & password) επιλέγοντας από το μενού «Πολίτες – myPROPERTY – Φορολογία Μεταβίβασης Ακινήτων» του πληροφοριακού συστήματος TAXISnet της Α.Α.Δ.Ε.

23. Ε Πώς μπορεί να εισέλθει στην εφαρμογή ο κάθε αγοραστής ή ο αντίκλητος του αγοραστή;

A Στην εφαρμογή μπορεί να εισέλθει εφόσον είναι πιστοποιημένος χρήστης χρησιμοποιώντας τους κωδικούς πρόσβασης (user name & password) επιλέγοντας από το μενού «Πολίτες – myPROPERTY – Φορολογία Μεταβίβασης Ακινήτων» του πληροφοριακού συστήματος TAXISnet της Α.Α.Δ.Ε.

24. Ε Τι σημαίνει στην εφαρμογή η ένδειξη «  »;

A Σημαίνει ότι μπορούν να καταχωρηθούν πολλοί πωλητές, εισαγωγή περισσότερων του ενός Α.Τ.ΑΚ. και εισαγωγή περισσότερων του ενός φύλλων υπολογισμού αξίας ακινήτων. Επίσης μπορούν να καταχωρηθούν και να αποσταλούν πολλά έγγραφα.

25. Ε Καταχώριση από τον συμβολαιογράφο στην εφαρμογή των στοιχείων συμβαλλόμενων (ΠΩΛΗΤΗ/ΩΝ-ΑΓΟΡΑΣΤΗ) των ΝΟΜ. ΕΚΠΡΟΣΩΠΩΝ και διαπιστώνεται ότι δεν ταυτίζονται με τα προσκομιζόμενα δικαιολογητικά. Ποιες ενέργειες πρέπει να γίνουν;

A Θα πρέπει να διορθωθούν τα στοιχεία στην αρμόδια Δ.Ο.Υ.

26. Ε Ποιες υπηρεσίες παρέχονται στα Φυσικά πρόσωπα (Φ.Π.) ή Νομικά Πρόσωπα (Ν.Π.) – ΠΩΛΗΤΕΣ μέσω της εφαρμογής του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος;

A Μετά την υποβολή της δήλωσης από τον συμβολαιογράφο προς τους συμβαλλόμενους:
1)Να ελέγξουν την ορθότητα της δήλωσης Φ.Μ.Α.
2)Να αποδεχτούν/υποβάλλουν την δήλωση Φ.Μ.Α.
3)Να απορρίψουν /μη υποβάλλουν την δήλωση.
4)Να εκτυπώσουν την δήλωση Φ.Μ.Α. μετά την υποβολή της.

27. Ε Ποιες υπηρεσίες παρέχονται στον Νόμιμο εκπρόσωπο του Πωλητή μέσω της εφαρμογής του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος;

A Μετά την υποβολή της δήλωσης από τον συμβολαιογράφο προς τους συμβαλλόμενους:
1)Να ελέγξει την ορθότητα της δήλωσης Φ.Μ.Α.
2)Να αποδεχτεί/υποβάλλει την δήλωση Φ.Μ.Α.
3)Να απορρίψει/μη υποβάλλει την δήλωση.
4)Να εκτυπώσει την δήλωση Φ.Μ.Α μετά την υποβολή της.

28. Ε Ποιες υπηρεσίες παρέχονται στα Φυσικά πρόσωπα (Φ.Π.)–ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ μέσω της εφαρμογής του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος;

Α Μετά την υποβολή της δήλωσης από τον συμβολαιογράφο προς τους συμβαλλόμενους :

- 1)Να ελέγξει την ορθότητα της δήλωσης Φ.Μ.Α.
- 2)Να αποδεχτεί/υποβάλλει την δήλωση Φ.Μ.Α.
- 3)Να απορρίψουν/μη υποβάλλει την δήλωση.
- 4)Να εκτυπώσει την πράξη διοικητικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α.
- 5)Να εκτυπώσει την δήλωση Φ.Μ.Α.
- 6)Να εκτυπώσει την Ειδοποίηση πληρωμής φόρου(ταυτότητα οφειλής) Φ.Μ.Α.
- 7)Να εκτυπώσει το αποδεικτικό καταβολής Φ.Μ.Α.

29. Ε Ποιες υπηρεσίες παρέχονται στον Νόμιμο εκπρόσωπο του αγοραστή μέσω της εφαρμογής του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος;

Α Μετά την υποβολή της δήλωσης από τον συμβολαιογράφο προς τους συμβαλλόμενους :

- 1)Να ελέγξει την ορθότητα της δήλωσης Φ.Μ.Α.
- 2)Να αποδεχτεί/υποβάλλει την δήλωση Φ.Μ.Α.
- 3)Να απορρίψει/μη υποβάλλει την δήλωση.
- 4)Να εκτυπώσει την πράξη διοικητικού προσδιορισμού Φ.Μ.Α.
- 5)Να εκτυπώσει την δήλωση Φ.Μ.Α.
- 6)Να εκτυπώσει την Ειδοποίηση πληρωμής φόρου(ταυτότητα οφειλής) Φ.Μ.Α.
- 7)Να εκτυπώσει το αποδεικτικό καταβολής Φ.Μ.Α.

30. Ε Ποιες υπηρεσίες παρέχονται στους συμβολαιογράφους μέσω της εφαρμογής του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος;

Α Πριν την αποδοχή /υποβολή της δήλωσης από τους συμβαλλόμενους μπορεί:

- 1)Να συντάξει ορθά την δήλωση Φ.Μ.Α με βάση τα δικαιολογητικά που του προσκομίζονται και τα οποία θα χρησιμοποιηθούν στην σύνταξη του συμβολαίου.
- 2)Να υποβάλλει προσωρινά, να διορθώνει, να διαγράφει και να υποβάλει τη δήλωση Φ.Μ.Α.

Μετά την αποδοχή από τους συμβαλλόμενους μπορεί:

- α) Να εκτυπώνει την δήλωση Φ.Μ.Α.
- β) Να εκτυπώνει το αποδεικτικό καταβολής Φ.Μ.Α.
- γ) Να επισυνάψει έγγραφα/διακιολογητικά
- δ)Να επιλέξει από αναδυόμενη λίστα τον τρόπο εξόφλησης του τιμήματος
- ε) Να καταχωρήσει τον αριθμό και την ημερομηνία του συμβολαίου
- στ) Να επισυνάψει στην εφαρμογή το συμβόλαιο

31. Ε Πού και πώς υποβάλλονται οι τροποποιητικές δηλώσεις Φ.Μ.Α.;

Α Αρχικά θα υποβάλλονται χειρόγραφα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ που υποβλήθηκε η αρχική δήλωση Φ.Μ.Α. Σε επόμενες εκδόσεις της εφαρμογής προβλέπεται η υλοποίηση αντίστοιχης εφαρμογής ηλεκτρονικής υποβολής τροποποιητικής δήλωσης Φ.Μ.Α..

32. Ε Διορθώνεται η δήλωση από τους συμβαλλόμενους (ΠΩΛΗΤΗ/ΕΣ-ΑΓΟΡΑΣΤΗ);



A ΟΧΙ. Εάν απορρίψουν/δεν υποβάλλουν την δήλωση, η δήλωση θα επιστρέψει προς διορθωση στον συμβολαιογράφο.

33. Ε Αν απορριφθεί μία δήλωση ποια διαδικασία ακολουθείται από τον συμβολαιογράφο; Μέχρι ποιο στάδιο η δήλωση διορθώνεται από τον συμβολαιογράφο;

A Μέχρι την τελευταία αποδοχή/υποβολή από τους συμβαλλόμενους. Η δήλωση διορθώνεται από τον συμβολαιογράφο (αφού πρέπει πρώτα να ακυρωθούν τα Φ.Υ.Α.Α για διορθώσεις μέχρι το πεδίο «ΚΑΤΑΒΛΗΘΕΝ ΤΙΜΗΜΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ»). Στην συνέχεια μπορεί να αποθηκευτεί προσωρινά ή να υποβληθεί ξανά προς τους συμβαλλόμενους για αποδοχή.

34. Ε Όταν η δήλωση υποβάλλεται από αντίκλητο/νόμιμο εκπρόσωπο του πωλητή/ων, ποιος λαμβάνει μήνυμα για την αποδοχή και έγκριση της δήλωσης;

A Μήνυμα θα λάβει ο κάθε αντίκλητος/νόμιμος εκπρόσωπος του πωλητή/ων.

35. Ε Όταν η δήλωση υποβάλλεται από αντίκλητο/νόμιμο εκπρόσωπο του αγοραστή, ποιος λαμβάνει μήνυμα για την αποδοχή της δήλωσης;

A Μήνυμα θα λάβει ο αντίκλητος/νόμιμος εκπρόσωπος του αγοραστή.

36. Ε Πώς γνωρίζει ο αγοραστής ότι πρέπει να καταβάλει Φ.Μ.Α.;

A Θα λάβει μήνυμα στην προσωποποιημένη πληροφόρηση για ποια υποβληθείσα δήλωση Φ.Μ.Α, ποιο ποσό και την ημερομηνία λήξης πληρωμής. Η πληρωμή μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την αποδοχή του τελευταίου συμβαλλομένου.

37. Ε Ποιος καταβάλλει τον Φ.Μ.Α.;

A Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου βαρύνει τον αγοραστή.

38. Ε Σε πόσες δόσεις καταβάλλεται ο Φ.Μ.Α. μετά από υποβολή δήλωσης για σύνταξη συμβολαίου;

A Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου μετά από υποβολή δήλωσης για σύνταξη συμβολαίου καταβάλλεται εφάπαξ και χωρίς έκπτωση.

39. Ε Πώς και πού εξοφλείται ο Φ.Μ.Α.;

A Μετά την τελευταία έγκριση /υποβολή της δήλωσης εκδίδεται από την εφαρμογή ταυτότητα οφειλής και εντός τριών(3)εργάσιμων ημερών η πληρωμή του Φ.Μ.Α. γίνεται μέσω Τραπεζής με τους αποδεκτούς τρόπους πληρωμής βεβαιωμένων οφειλών προς τη Φορολογική Διοίκηση (web banking, χρεωστικές κάρτες ή από την προσωποποιημένη πληροφόρηση του TAXISnet με χρεωστική κάρτα ή prepaid card) και όχι με χρήση

πιστωτικής κάρτας στη σελίδα «Στοιχεία οφειλών εκτός ρύθμισης και πληρωμή».

40. Ε Τι επιβαρύνσεις υπάρχουν σε περίπτωση εκπρόθεσμης καταβολής του φόρου;

Α Αν οποιοδήποτε ποσό φόρου δεν καταβληθεί εντός της νόμιμης προθεσμίας καταβολής, ο φορολογούμενος υποχρεούται να καταβάλει τόκους επί του εν λόγω ποσού φόρου για τη χρονική περίοδο από την επόμενη μέρα της λήξης της νόμιμης προθεσμίας.

41. Ε Όταν η δήλωση υποβάλλεται από αντίκλητο/νόμιμο εκπρόσωπο του αγοραστή, ποιός λαμβάνει μήνυμα για την καταβολή του Φ.Μ.Α.;

Α Θα λάβουν μήνυμα στην προσωποποιημένη πληροφόρηση για ποια υποβληθείσα δήλωση Φ.Μ.Α, μετά την αποδοχή και του τελευταίου συμβαλλομένου για ποιο ποσό και την ημερομηνία λήξης πληρωμής, ο αγοραστής και ο αντίκλητος.

42. Ε Ο νόμιμος εκπρόσωπος του αγοραστή πώς θα εκτυπώσει την ταυτότητα οφειλής (Τ.Ο.) και το αποδεικτικό καταβολής;

Α Μπορεί να εισέλθει στην εφαρμογή χρησιμοποιώντας τους κωδικούς πρόσβασης (user name & password) επιλέγοντας από το μενού «Εφαρμογές TAXISnet» → Εφαρμογή «myPROPERTY» → «Δηλώσεις Φόρου μεταβίβασης ακινήτου». και να: 1)εκτυπώσει την Ειδοποίηση πληρωμής φόρου (ταυτότητα οφειλής) Φ.Μ.Α. 2) εκτυπώσει το αποδεικτικό καταβολής Φ.Μ.Α.

43. Ε Όταν η δήλωση υποβάλλεται από αντίκλητο/νόμιμο εκπρόσωπο του αγοραστή, σε ποιο όνομα εκδίδεται η ταυτότητα οφειλής φόρου Φ.Μ.Α.;

Α Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου βαρύνει τον αγοραστή και ως εκ τούτου και η ταυτότητα οφειλής. Ο αντίκλητος/νόμιμος εκπρόσωπος με την ταυτότητα οφειλής θα εξοφλήσει την οφειλή σε οποιαδήποτε συνεργαζόμενη τράπεζα.

44. Ε Όταν η δήλωση υποβάλλεται από αντίκλητο/νόμιμο εκπρόσωπο του αγοραστή, με αίτημα Α' Κατοικίας, νομιμοποιείται να επιλέξει το πεδίο της υπεύθυνης δήλωσης Ν. 1599/1986 ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις Α' Κατοικίας ;

Α Για να μπορεί να νομιμοποιηθεί ο πληρεξούσιος του αγοραστή να επιλέξει το πεδίο ότι «Πληρούνται οι προϋποθέσεις Α' Κατοικίας, επειδή επέχει υπεύθυνης δήλωσης Ν.1599/1986 θα πρέπει να αναφέρεται ρητά στο ειδικό πληρεξούσιο για την διεκπεραίωση μιας υποθέσεως και στα πλαίσια της υπόθεσης αυτής, μπορούν να συμπληρώνουν και να υπογράφουν, για λογαριασμό του εντολέα τους, υπεύθυνες δηλώσεις του άρθρου 8 του Ν.1599/1986 (ΣΧΕΤ. ΔΙΑΔΠ/2674/2006).

45. Ε Απαλλαγή Α' Κατοικίας από συζύγους. Ποια/πόσα προστατευόμενα τέκνα δηλώνονται στην κάθε δήλωση;

Α Ο αριθμός των προστατευόμενων τέκνων είναι ο ίδιος και στις δυο δηλώσεις. Δηλώνεται το σύνολο των προστατευόμενων τέκνων της οικογένειας.



- 46. Ε** Τι σημαίνει «Απαλλαγή Α΄ Κατοικίας άλλη φορά»;
- Α** Ο αγοραστής αν έχει λάβει απαλλαγή Α΄ Κατοικίας στο παρελθόν θα πρέπει να επιλέξει το checkbox «Απαλλαγή Α΄ κατοικίας Άλλη Φορά» και να καταχωρίσει τα σχετικά απαιτούμενα πεδία.
- 47. Ε** Μπορεί ο φορολογούμενος (Νομικό Πρόσωπο) να λάβει ταυτόχρονα στην εφαρμογή δύο είδη Απαλλαγών;
- Α** ΟΧΙ. Δεν προβλέπεται από το νομοθετικό πλαίσιο. Κάθε φορά μπορεί να επιλεγθεί μόνο ένα είδος Απαλλαγής.
- 48. Ε** Όταν υπάρξει διαφωνία συμβαλλομένων (Πωλητή- Αγοραστή) – ματαίωση της πώλησης πριν την αποδοχή της δήλωσης, πώς ακυρώνεται η δήλωση;
- Α** Ο συμβολαιογράφος θα ακυρώσει την δήλωση στην εφαρμογή.
- 49. Ε** Διαφωνία συμβαλλομένων (Πωλητή- Αγοραστή- Νομ. Εκπροσώπου) – ματαίωση της πώλησης μετά την αποδοχή της δήλωσης. Πώς ακυρώνεται η δήλωση από τον συμ/φο;
- Α** Στην ηλεκτρονική εφαρμογή Φ.Μ.Α. υπάρχει η δυνατότητα στον συμβολαιογράφο, μέσα σε ένα χρόνο από την υποβολή της δήλωσης, να επιλέξει από το μενού της εφαρμογής «Ακύρωση Δήλωσης λόγω μη σύνταξης συμβολαίου» όταν για συγκεκριμένη δήλωση δεν έχει συνταχθεί σχετικό συμβόλαιο και δεν έχει καταχωρήσει τον αριθμό και την ημερομηνία συμβολαίου στην εφαρμογή. Πέραν του έτους ακύρωση λόγω μη σύνταξης συμβολαίου τηρείται η χειρόγραφη διαδικασία που προβλέπουν οι διατάξεις.
- 50. Ε** Ποια είναι τα μηνύματα που λαμβάνουν οι συμβαλλόμενοι μετά την ακύρωση της δήλωσης από τον συμβολαιογράφο λόγω μη σύνταξης συμβολαίου;
- Α** Ότι υποβλήθηκε ακυρωτική δήλωση από τον συμβολαιογράφο και εκκρεμεί έγκριση/υποβολή από τον αγοραστή αναφέροντας και τον αριθμό της ακυρωτικής δήλωσης.
- 51. Ε** Διαφωνία συμβαλλομένων (Πωλητή – Αγοραστή - Νομ. Εκπροσώπου) – ματαίωση της πώλησης μετά την αποδοχή της δήλωσης. Η δήλωση έχει ακυρωθεί από τον συμβολαιογράφο. Πως επιστρέφεται ο φόρος;
- Α** Όταν ο αγοραστής εγκρίνει/υποβάλει την ακυρωτική δήλωση, θα δημιουργηθεί το ΑΦΕΚ, ώστε σε περίπτωση που έχει πληρωθεί ο φόρος να μπορεί να επιστραφεί το ποσό στον φορολογούμενο.
- 52. Ε** Μετά την αποδοχή/υποβολή της δήλωσης από τους συμβαλλόμενους ποια διαδικασία ακολουθείται;
- Α** Ο συμβολαιογράφος θα συντάξει σύμφωνα με τον νόμο το σχετικό συμβόλαιο εάν έχει εξοφληθεί ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου και έχει εκδοθεί αποδεικτικό καταβολής φόρου.



53. Ε Μέχρι ποιο στάδιο οι συμβαλλόμενοι μπορούν να τροποποιούν την αποδοχή ή την απόρριψη;

Α Οι συμβαλλόμενοι μπορούν να τροποποιούν την αποδοχή ή την απόρριψη μέχρι την τελευταία αποδοχή της δήλωσης.

54. Ε Είμαι Πωλητής/Αγοραστής. Πώς/πού υπογράφω την ηλεκτρονική δήλωση μεταβίβασης ακινήτου;

Α Αφού οι συμβαλλόμενοι μπαίνουν στην εφαρμογή με τους προσωπικούς κωδικούς πρόσβασης (user name & password) με την επιλογή στην εφαρμογή στο πεδίο υποβολή της δήλωσης σημαίνει έγκριση/υποβολή της δήλωσης από τον ίδιο.

55. Ε Σε πόσες μέρες ο συμβολαιογράφος από την αποδοχή της δήλωσης έχει δικαίωμα να συντάξει το σύμβολαιο;

Α Δεν προβλέπουν διατάξεις χρονικό περιορισμό αλλά πρέπει κάθε φορά να εφαρμόζονται οι ισχύουσες διατάξεις.

56. Ε Λάθος αγοραστής σε προσωρινά αποθηκευμένη δήλωση. Πώς γίνεται από τον συμβολαιογράφο η διόρθωση;

Α Όταν έχει καταχωρηθεί λάθος αγοραστής για να γίνει η διόρθωση-αλλαγή αγοραστή, θα πρέπει να διαγραφούν όλα τα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου και μετά να γίνει η διόρθωση.

57. Ε Πώς μπορούν οι συμβαλλόμενοι (πωλητής, αγοραστής, νομ. εκπρόσωπος) και ο συμβολαιογράφος να δουν πώς υπολογίστηκε η φορολογητέα αξία;

Α Αφού εισέλθουν στην εφαρμογή με τους προσωπικούς κωδικούς πρόσβασης (user name & password) αναζητούν την δήλωση με καταχώριση του αριθμού της δήλωσης και στην ενότητα Μεταβιβασθέντα Δικαιώματα & Ποσοστά Ακινήτου Αγοραστή επιλέγοντας το πεδίο info.



58. Ε Όταν οι συμβαλλόμενοι επιλέγουν από το φάκελο των μηνυμάτων (Δείτε όλα τα μηνύματα) για αποδοχή/υποβολή ή απόρριψη/μη υποβολή της δήλωσης εμφανίζεται πίνακας σε πολλές γραμμές. Ποια γραμμή του πίνακα για την ίδια δήλωση μπορούν να αποδεχτούν ή να απορρίψουν;

Α Στον πίνακα εμφανίζεται οι δηλώσεις που τον αφορούν και επιλέγοντας την συγκεκριμένη δήλωση. Οι γραμμές παραπέμπουν στις μεταβολές της δήλωσης. Σε οποιαδήποτε γραμμή του πίνακα γίνει αποδοχή ή απόρριψη παραπέμπει στην τελευταία κατάσταση της δήλωσης.

59. Ε Διορθώνεται από τον συμβολαιογράφο η λάθος Δ.Ο.Υ. του ακινήτου μετά την αποδοχή της δήλωσης;

Α ΟΧΙ. Θα ακυρωθεί η δήλωση από τον συμβολαιογράφο και θα συνταχθεί από την αρχή νέα αρχική δήλωση Φ.Μ.Α..

- 60. Ε** Αγοραστής Νομικό Πρόσωπο (Ν.Π.) αρμοδιότητας ΦΑΕ. Έχει καταχωρηθεί από τον συμβολαιογράφο λάθος αρμόδια Δ.Ο.Υ. (Έδρας). Πώς διορθώνεται η αρμόδια Δ.Ο.Υ. πριν την αποδοχή της δήλωσης;
- Α** Θα πρέπει να διαγραφούν όλα τα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου και μετά να γίνει η διόρθωση.
-
- 61. Ε** Αγοραστής Νομικό Πρόσωπο (Ν.Π.) αρμοδιότητας ΦΑΕ. Έχει καταχωρηθεί από τον συμβολαιογράφο λάθος αρμόδια Δ.Ο.Υ. (Έδρας). Πώς διορθώνεται η αρμόδια Δ.Ο.Υ. μετά την αποδοχή της δήλωσης;
- Α** Θα ακυρωθεί η δήλωση από τον συμβολαιογράφο και θα συνταχθεί από την αρχή νέα δήλωση Φ.Μ.Α. ή
εάν έχει συνταχθεί το σχετικό συμβόλαιο η διόρθωση γίνεται με διαδικασία από την Δ.Ο.Υ. της υποβολής της δήλωσης.
-
- 62. Ε** Πότε καταχωρείται το συμβόλαιο;
- Α** Ο συμβολαιογράφος υποχρεούται εντός δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από τη σύνταξη του συμβολαίου, να ενημερώσει τη φορολογική διοίκηση για τον αριθμό και την ημερομηνία σύνταξης του συμβολαιογραφικού εγγράφου και για τον τρόπο εξόφλησης του τιμήματος και να επισυνάψει στην εφαρμογή αντίγραφο αυτού.
-
- 63. Ε** Μετά την καταχώριση του συμβολαίου ποιά είναι η κατάσταση της δήλωσης στην εφαρμογή;
- Α** Η δήλωση μεταφέρεται στις ολοκληρωμένες δηλώσεις.
-
- 64. Ε** Μέχρι πότε ο συμβολαιογράφος διαχειρίζεται την δήλωση στην εφαρμογή;
- Α** Μετά την καταχώριση του συμβολαίου σταματάει η διαχείριση της δήλωσης από τον συμβολαιογράφο. Ο συμβολαιογράφος ανεβάζει στην εφαρμογή έγγραφα σε όλα τα στάδια της δήλωσης. Για ανέβασμα εγγράφων η εφαρμογή θα είναι ανοικτή.
-
- 65. Ε** Τι γίνεται σε περίπτωση λάθους καταχώρισης αριθμού ή ημερομηνίας συμβολαίου από τον συμβολαιογράφο;
- Α** Δεν θα μπορούν να διορθωθούν από τον συμβολαιογράφο. Το οποιοδήποτε λάθος καταχώρισης στον αριθμό ή την ημερομηνία του συμβολαίου από τον συμβολαιογράφο θα διορθώνεται από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. μετά από αίτημα του και ανέβασμα του σωστού αρχείου στην εφαρμογή.
-
- 66. Ε** Ποιος ανεβάζει στην εφαρμογή τα δικαιολογητικά έγγραφα;
- Α** Μόνο ο συμβολαιογράφος.



- 67. Ε** Πώς ο συμβολαιογράφος θα ανεβάσει στην εφαρμογή τα έγγραφα-δικαιολογητικά στην εφαρμογή;
- Α** Όταν επιλεγεί «Διαχείριση Αρχείων (Έγγραφα)» ο συμβολαιογράφος μπορεί να ανεβάσει στην εφαρμογή έγγραφα αφού προηγουμένως τα περιγράψει.
-
- 68. Ε** Ποια δικαιολογητικά-έγγραφα θα ανεβάσει ο συμβολαιογράφος στην εφαρμογή;
- Α** Όλα τα δικαιολογητικά-έγγραφα προβλέπονται από διατάξεις, το σχετικό σύμβολο μεταβίβασης και κάθε τι σχετικό με την μεταβίβαση του ακινήτου.
-
- 69. Ε** Διαγράφονται έγγραφα που έχουν επισυναφθεί στην εφαρμογή;
- Α** Δεν διαγράφονται. Αυτά θα παραμένουν στο αρχείο της εφαρμογής.
-
- 70. Ε** Ποια είναι η κατάσταση των δηλώσεων όταν έχει υποβληθεί ακυρωτική δήλωση;
- Α** Η αρχική δήλωση αναφέρεται «Ακυρωμένη» και συνδέεται με την νεοδημιουργηθείσα ακυρωτική δήλωση με νέο αριθμό καταχώρισης) σε κατάσταση «Ακυρωτική», η οποία έχει πανομοιότυπα όλα τα στοιχεία (πωλητές, αγοραστές, φύλλα υπολογισμού, κλπ.) αλλά με μηδενικό φόρο.
-
- 71. Ε** Πώς λαμβάνουν γνώση οι συμβαλλόμενοι σε περίπτωση ακύρωσης δήλωσης και μη σύνταξης συμβολαίου;
- Α** Μετά την υποβολή ακυρωτικής δήλωσης από τον συμβολαιογράφο οι συμβαλλόμενοι λαμβάνουν μήνυμα στην προσωποποιημένη πληροφόρηση για την σχετική δήλωση.
-
- 72. Ε** Ποιες ενέργειες πρέπει να γίνουν από τους συμβαλλόμενους σε περίπτωση μη σύνταξης του συμβολαίου;
- Α** Θα πρέπει να γίνει αποδοχή / έγκριση της ακυρωτικής δήλωσης από τον αγοραστή.
-
- 73. Ε** Πώς αναζητείται μία ακυρωτική δήλωση Φ.Μ.Α.;
- Α** Επιλέγοντας το πεδίο εισόδου «Αναζήτηση Δήλωσης» στο μενού αναζητείται οποιαδήποτε δήλωση έχει υποβληθεί στην εφαρμογή. Αναζητείται με κριτήρια: Α.Φ.Μ., Αριθμό Δήλωσης, Αριθμό Καταχώρισης.
-
- 74. Ε** Πού μπορώ να βρω τις τιμές Φ.Υ.Α.Α. καθώς και στοιχεία σχετικά με τον τρόπο υπολογισμού των ακινήτων;
- Α** Οι τιμές, οι συντελεστές, οι χάρτες και ο τρόπος υπολογισμού, έχουν δημοσιευθεί με σχετικές αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.
-
- 75. Ε** Πού μπορώ να βρω τις οδηγίες συμπλήρωσης των Φ.Υ.Α.Α.;



- A** Όλα τα έντυπα συνοδεύονται με τις σχετικές οδηγίες τους. Επίσης, αναλυτικότερες οδηγίες παρέχονται στα άρθρα 41 & 41α του Ν.1249/82 καθώς και στις σχετικές εγκυκλίους.
-