

ΑΠΟΔΟΧΕΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

ΑΡΘΡΟ 1193: Η ΑΠΟΔΟΧΗ ΓΙΝΕΤΑΙ ΜΕ ΣΚΟΠΟ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ ΚΑΙ ΚΤΗΣΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ ΑΡΘ. 1193 ΑΚ

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 5095 (ΦΕΚ Α' 40/15.03.2024) Ενίσχυση δικηγορικής ύλης:

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΡΥΘΜΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΙΣ ΑΠΟΔΟΧΕΣ ΚΑΙ ΑΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΩΝ

Άρθρο 11

Αποδοχή κληρονομίας με πράξη δικηγόρου -Τροποποίηση άρθρου 812 Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας

Στο άρθρο 812 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (π.δ. 503/1985, Α' 182) προστίθενται δεύτερο και τρίτο εδάφιο και το άρθρο 812 διαμορφώνεται ως εξής:

«Άρθρο 812

Η δήλωση αποποίησης κληρονομίας ή αποδοχής κληρονομίας με το ευεργέτημα της απογραφής, αποδοχής ή αποποίησης του λειτουργήματος του εκτελεστή ή παραίτησης από αυτό και αποδοχής του διορισμού κηδεμόνα σχολάζουσας κληρονομίας ή παραίτησης από αυτόν γίνεται στη γραμματεία του δικαστηρίου της κληρονομίας. **Με τη διαδικασία του πρώτου εδαφίου δύναται να υποβληθεί και δήλωση αποδοχής κληρονομίας από τον κληρονόμο. Στην περίπτωση αυτή, ο δηλών έχει υποχρέωση να παρίσταται μετά πληρεξουσίου δικηγόρου».**

Ι ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ

Η γραμματεία του δικαστηρίου της κληρονομίας

Άρθρο 810 Κ.Πολ.Δ

«Δικαστήριο της κληρονομίας είναι το ειρηνοδικείο στην περιφέρεια του οποίου ο κληρονομούμενος είχε κατά το χρόνο του θανάτου του την κατοικία του και, αν δεν είχε κατοικία, τη διαμονή του, και αν δεν είχε ούτε διαμονή, το ειρηνοδικείο της πρωτεύουσας του Κράτους.»

II. ΔΗΛΩΣΗ ΦΟΡΟΥ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

1. Για θανάτους από 01-01-2009 και μετά

Άρθρο 61 Ν 4583/2018

Τροποποίηση του άρθρου 102 του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προικίων και Κερδών από Τυχρά Παίγνια

Η παράγραφος 5 του άρθρου 102 του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προικίων και Κερδών από Τυχρά Παίγνια, ο οποίος κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. [2961/2001](#), αντικαθίσταται ως εξής:

«5. Το δικαίωμα του Δημοσίου για την επιβολή των φόρων, που προκύπτουν από την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος, σε υποθέσεις για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε **μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2008**, έχει παραγραφεί. Στις υποθέσεις αυτές δεν απαιτείται το πιστοποιητικό που προβλέπεται από τα άρθρα 105 έως και 112. Αντί γι' αυτό, μπορεί να προσκομίζεται:

α) για τις κτήσεις αιτία θανάτου, ληξιαρχική πράξη θανάτου από την οποία να προκύπτει ότι, ο θάνατος του κληρονομούμενου ή δωρητή αιτία θανάτου επήλθε μέχρι και την 31.12.2008, **καθώς και υπεύθυνη δήλωση του υπόχρεου ότι, δεν συντρέχει περίπτωση μετάθεσης του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης,**

2. ΠΡΟΘΕΣΜΙΕΣ ΔΗΛΩΣΗ ΦΟΡΟΥ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ Ν. 2961/2001

Άρθρο 62

Προθεσμίες υποβολής δηλώσεων

1. Σε κάθε περίπτωση κατά την οποία υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης αρχικής ή νέας, αυτή υποβάλλεται:

α) μέσα σε «εννέα (9) μήνες», αν ο κληρονομούμενος απεβίωσε στην ημεδαπή και

β) μέσα σε ένα (1) έτος, αν ο κληρονομούμενος απεβίωσε στην αλλοδαπή ή αν ο κληρονόμος ή ο κληροδόχος διέμενε στην αλλοδαπή κατά το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου. Στις περιπτώσεις αυτές, αν ο κληρονόμος ή ο κληροδόχος πάρει στην κατοχή του τα κληρονομαία αντικείμενα μέσα στους πρώτους «εννέα (9) μήνες» της ετήσιας προθεσμίας, η προθεσμία του έτους μειώνεται σε «εννέα (9) μήνες», από την κατάληψη των περιουσιακών αυτών στοιχείων.

*** Η φράση «έξι (6) μήνες» στις περιπτώσεις α` και β` αντικαταστάθηκε από τη φράση «εννέα (9) μήνες» με την παρ. Α.5 [άρθρου 48](#) Ν. [4646/2019](#), [ΦΕΚ Α 201/12.12.2019](#)

το οποίο, σύμφωνα με το άρθρο 66 παρ.37 του αυτού νόμου, εφαρμόζεται από 1.1.2020.

Άρθρο 63

Έναρξη προθεσμίας δήλωσης

1. Οι προθεσμίες που προβλέπονται από τις διατάξεις του παρόντος νόμου, υπολογίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 241 έως και 246 του Α.Κ..

2. Η προθεσμία για την υποβολή δήλωσης αρχίζει:

α) από το χρόνο θανάτου του κληρονομούμενου, για τους εξ αδιαθέτου κληρονόμους,

β) από τη δημοσίευση της διαθήκης, για τους εκ διαθήκης κληρονόμους ή κληροδόχους,

«γ) από τον χρόνο που ορίζεται κάθε φορά στο άρθρο 7.»

*** Η περ.γ' αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ. Α.6 [άρθρου 48 Ν.4646/2019](#), [ΦΕΚ Α 201/12.12.2019](#), το οποίο, σύμφωνα με το άρθρο 66 παρ.37 του αυτού νόμου, εφαρμόζεται από 1.1.2020.

3. ΠΡΟΣΤΙΜΑ Ν 4174/2013

Κώδ.Φορολογικής διαδικασίας (ΒΛ. Ν.4987/2022) και άλλες διατάξεις

1. Για καθεμία από τις παρακάτω παραβάσεις επιβάλλεται πρόστιμο στον φορολογούμενο ή οποιοδήποτε πρόσωπο, εφόσον υπέχει αντίστοιχη υποχρέωση από τον Κώδικα ή τη φορολογική νομοθεσία που αναφέρεται στο πεδίο εφαρμογής του:

α) δεν υποβάλλει ή υποβάλλει εκπρόθεσμα «ή υποβάλει ελλιπή» δήλωση πληροφοριακού χαρακτήρα ή φορολογική δήλωση από την οποία δεν προκύπτει φορολογική υποχρέωση καταβολής φόρου,

2. Τα πρόστιμα για τις παραβάσεις που αναφέρονται στην παράγραφο 1 καθορίζονται ως εξής:

"α) **εκατό (100) ευρώ**, σε περίπτωση μη υποβολής ή εκπρόθεσμης υποβολής σχετικά με την περίπτωση α' της παραγράφου 1 και, στις φορολογίες κεφαλαίου, για κάθε παράβαση των περιπτώσεων α', β', γ', δ' «στ' και ιγ' της παραγράφου 1,»".

**ΕΚΔΙΔΕΤΑΙ ΠΡΑΞΗ ΕΠΙΒΟΛΗΣ ΠΡΟΣΤΙΜΟΥ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΑΠΟ ΤΩΝ ΠΡΟΙΣΤΑΜΕΝΟ ΔΟΥ
ΚΟΙΝΟΠΟΙΕΙΤΑΙ ΣΤΟ ΤΑΧΙΣ ΤΟΥ ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΥ**

ΦΟΡΟΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

Κλίμακα φόρου δωρεών - κληρονομιών - γονικών παροχών

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Α΄

(Σε αυτήν ανήκουν σύζυγος - τέκνα - εγγονοί - γονείς)

ΦΟΡΟΙ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ - ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ - ΔΩΡΕΑΣ

Κλιμάκια	Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Συν. Αξία Περιουσίας
150.000	0%	0	150.000
150.000	1%	1.500	300.000
300.000	5%	15.000	600.000
Υπερβάλλον	10%		

Σημείωση: Ισχύει ειδικό αφορολόγητο φόρου κληρονομιάς 400.000 ευρώ για τον επιζώντα σύζυγο (μετά από 5 έτη γάμου) και τα ανήλικα τέκνα του.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Β΄

(Σε αυτήν ανήκουν λοιποί κατιόντες και ανιόντες-αδέλφια-θείοι-ανεψιοί)

ΦΟΡΟΙ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ - ΔΩΡΕΑΣ

Κλιμάκια	Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Συν. Αξία Περιουσίας
30.000	0%	0	30.000
70.000	5%	3.500	100.000
200.000	10%	20.000	300.
Υπερβάλλον	20%		

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ Γ΄

(Σε αυτήν ανήκουν λοιποί συγγενείς-ξένοι ΕΞΩΤΙΚΟΙ)

ΦΟΡΟΙ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ - ΔΩΡΕΑΣ

Κλιμάκια	Συντελεστής	Φόρος Κλιμακίου	Συν. Αξία Περιουσίας
6.000	0%	0	6.000
66.000	20%	13.200	72.000
195.000	30%	58.500	267.000
Υπερβάλλον	40%		

ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΦΚ ΑΠΟ MY PROPERTY ΑΑΔΕ

Δήλωση Φόρου Κληρονομιάς μέσω ΔΟΥ

Η δήλωση αυτή υποβάλλεται από τον κληρονόμο ή τον νόμιμο εκπρόσωπο του, με τους κωδικούς taxis του, παραλαμβάνεται και εκκαθαρίζεται από την αρμόδια ΔΟΥ.

Μετά την παραλαβή της δήλωσης από τη ΔΟΥ, μπορείτε να εκτυπώσετε την υποβληθείσα δήλωση, **ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΗ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΤΗΣ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ.**

ΕΦΑΡΜΟΓΗ MY PROPERTY

Η εφαρμογή αυτή δέχεται τις δηλώσεις φόρου κληρονομιάς του κάθε κληρονόμου.

Την δήλωση την κάνουμε εμείς οι δικηγόροι, ώστε να είμαστε σίγουροι ότι θα γίνει σωστά.

Ο δικηγόρος εισέρχεται στο MY PROPERTY του κάθε κληρονόμου με τους κωδικούς του taxis και επιλέγει το είδος της δήλωσης αρχική ή τροποποιητική την κατάθεση μέσω Δ.Ο.Υ ή όχι κλπ.

Ακολουθεί τα βήματα της εφαρμογής αφού πρώτα δώσει το αμν του κληρονομούμενου και επιλέξει τον βαθμό συγγένειας με αυτόν. Έπειτα επιλέγει τον τρόπο επαγωγής της κληρονομιάς δηλαδή είτε εξ αδιαθέτου είτε εκ διαθήκης. Προσοχή η δήλωση υποβάλλεται ανα αιτία επαγωγής. Έτσι αν ο κληρονόμος κληρονομεί περιουσιακά στοιχεία από διαθήκη και κάποια άλλα από εξ αδιαθέτου κληρονομική διαδοχή (δηλαδή ο κληρονομούμενος δεν τα συμπεριλάβε στη διαθήκη του) τότε υποβάλλουμε δύο διαφορετικές δηλώσεις φόρου κληρονομιάς. Στη συνέχεια περιγράφει τα κληρονομιαία περιουσιακά στοιχεία, το είδος και το ποσοστό δικαιώματος και υπολογίζει μέσω ειδικών εντύπων της εφαρμογής την αντικειμενική τους αξία. Για τις τιμές ζώνης, τιμές εκκίνησης κ.λ.π ο δικηγόρος της αναζητά μέσω των σχετικών φεκ και πινακων αντικειμενικών αξιών των ακινήτων ανα περιοχή. Μπορεί επίσης να συμβουλευτεί συμβολαιογράφο ή να αποκτήσει συνδρομή σε ειδική πλατφόρμα αντικειμενικών αξιών (πχ. E-axies, b-logica κλπ). Τέλος, επισυνάπτει τα νομιμοποιητικά έγγραφα της κληρονομιάς (ΛΠΘ, Πιστοποιητικό Εγγυτέρων Συγγενών, Πιστοποιητικό περι μη δημοσίευσης η μη δημοσίευσης άλλης διαθήκης, Πρακτικό Δημοσίευσης διαθήκης) καθώς και κάθε άλλο σχετικό έγγραφο όπως αδειες κυκλοφορίας οχημάτων, οικοδομικές άδειες και βεβαιώσεις αρχικής ηλεκτροδότησης (για παλαιότητα κτισμάτων), βεβαιώσεις είσπραξης χρηματικού ποσού λόγω κληρονομικού δικαιώματος κ.α.

Για την κατανόηση της εφαρμογής myproperty μπορείτε να παρακολουθήσετε σχετικό βιντεο της ΑΑΔΕ για την υποβολή δήλωσης φόρου κληρονομιάς, στο link:

<https://www.youtube.com/watch?v=aEX0XgZdnwQ>, το οποίο αφορά συμβολαιογράφους αλλά η διαδικασία είναι ακριβώς η ίδια.

III. ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

ΔΑΤ κληρονόμων, ΑΦΜ, κωδ. taxis, Ληξ. πράξη θανάτου, εγγυτέρων, διαθήκη, πιστοπ. περί δημοσίευσης, Ε9 του κληρονομούμενου, άδειες οικοδομών, συμβόλαια, ανάρτηση κτηματολογικών στοιχείων για ακίνητα που βρίσκονται ακόμη στο στάδιο κτηματογράφησης και δεν έχει ολοκληρωθεί αυτή, στοιχεία κινητών (άδειες κυκλοφορίας οχημάτων, τραπεζικές καταθέσεις, άδεια σκάφους κλπ). Γενικά ότι άλλο έγγραφο θεωρούμε ότι θα μας βοηθήσει να έχουμε καλύτερη εικόνα για την περιουσία του κληρονομούμενου.

IV. ΕΡΕΥΝΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ -ΚΑΕΚ- ΒΑΡΩΝ

Πριν συντάξει την έκθεση αποδοχής κληρονομίας, ο δικηγόρος προβαίνει σε έρευνα της ακίνητης περιουσίας του κληρονομούμενου στο Υποθηκοφυλακείο και στο Κτηματολογικό Γραφείο όπου υπάγονται τα ακίνητα. Ειδικά για το Κτηματολογικό Γραφείο ελέγχουμε τα κτηματολογικά φύλλα των ακινήτων ώστε να βεβαιωθούμε ότι έχουν καταχωρηθεί σωστά όλα τα στοιχεία (ακινήτου, τίτλων και ποσοστού δικαιώματος).

Επίσης σημαντικό είναι να ελέγχονται και τυχόν βάρη της ακίνητης περιουσίας ώστε να ενημερώσουμε τους κληρονόμους πριν προβούν σε αποδοχή της κληρονομιάς.

V. ΣΥΝΤΑΞΗ ΕΚΘΕΣΗΣ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

ΕΚΘΕΣΗ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

ΑΡΙΘΜΟΣ...../2024

Στις Σέρρες και στο Κατάστημα του Ειρηνοδικείου Σερρών, σήμερα στις δεκαεννέα (19) του μηνός Μαρτίου του έτους δύο χιλιάδες είκοσι τέσσερα (2024), ημέρα της εβδομάδας Τρίτη και ώραπ.μ. σ' εμένα την Γραμματέα του Ειρηνοδικείου Σερρώνεμφανίσθηκαν οι :

1. ΠΛΗΡΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΥ - ΟΠΩΣΔΗΠΟΤΕ ΑΦΜ

2. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΥΜΕΝΟΥ - ΟΠΩΣΔΗΠΟΤΕ Η ΚΑΤΟΙΚΙΑ ΤΟΥ ΣΤΗ ΖΩΗ ΓΙΑΤΙ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ Η ΑΡΜΟΔΙΟΤΗΤΑ ΤΟΥ ΕΙΡΗΝΟΔΙΚΕΙΟΥ- ΤΡΟΠΟΣ ΕΠΑΓΩΓΗΣ (ΕΞ ΑΔΙΑΘΕΤΟΥ ΕΚ ΔΙΑΘΗΚΗΣ ΜΕ ΠΛΗΡΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΗΣ ΔΙΑΘΗΚΗΣ (ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΙ ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ, ΣΥΝΤΑΞΑΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΣ, ΑΡΙΘΜΟΣ ΚΑΙ ΗΜΕΡ/ΝΙΑ ΠΡΑΚΤΙΚΟΥ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗΣ)

3. ΠΛΗΡΗ ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - ΑΡΙΘΜΟΣ ΓΕΩΤΕΜΑΧΙΩΝ-ΘΕΣΗ-ΠΕΡΙΟΧΗ-ΔΗΜΟΤΙΚΗ

Η ΤΟΠΙΚΗ ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ-ΔΗΜΟΣ- ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑ - ΚΑΕΚ - ΣΥΝΟΡΑ (ΟΠΩΣ ΑΥΤΑ ΠΡΟΚΥΠΤΟΥΝ ΑΠΟ ΤΟΥΣ ΤΙΤΛΟΥΣ ΚΤΗΣΗΣ ΤΟΥΣ ΤΗΝ ΕΡΕΥΝΑ ΚΑΙ ΤΗΝ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ Ή ΚΑΙ ΤΑ ΝΕΑ ΔΕΔΟΜΕΝΑ ΠΟΥ ΥΠΑΡΧΟΥΝ) ΚΑΘΩΣ ΚΑΙ ΤΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΗΣ ΜΕΡΙΔΑΣ ΤΟΥ ΚΑΘΕ ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΥ (ΕΙΤΕ ΠΟΣΟΣΤΟ ΕΞ ΑΔΙΑΙΡΕΤΟΥ ΣΕ ΕΞ ΑΔΙΑΘΕΤΟΥ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΑΔΟΧΗ ΕΙΤΕ ΣΥΓΚΕΚΡΙΜΕΝΑ ΑΚΙΝΗΤΑ ΣΕ ΕΚ ΔΙΑΘΗΚΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΚΗ ΔΙΑΔΟΧΗ).

4. ΤΙΤΛΟΙ ΚΤΗΣΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΥΜΕΝΟΥ ΓΙΑ ΤΟ ΚΑΘΕ ΑΚΙΝΗΤΟ ΜΕ ΠΛΗΡΗ ΑΝΑΦΟΡΑ ΣΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΑΠΟΚΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΜΕ ΠΛΗΡΗ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΟΠΩΣΔΗΠΟΤΕ ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗΣ ΤΟΥ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ ΜΕ ΤΟΜΟ ΚΑΙ ΑΡΙΘΜΟ ΚΑΙ ΑΡΜΟΔΙΟ ΥΠΟΘΗΚΟΦΥΛΑΚΕΙΟ Ή ΑΡΙΘΜΟ ΚΑΙ ΗΜΕΡ/ΝΙΑ ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗΣ ΤΟΥ ΑΡΜΟΔΙΟΥ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟΥ ΓΡΑΦΕΙΟΥ. ΟΤΑΝ ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΑΠΟΚΤΗΘΗΚΕ ΑΠΟ ΤΟΝ ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΥΜΕΝΟ ΜΕ ΤΑ ΠΡΟΣΧΟΝΤΑ ΤΗΣ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΓΙΝΕΙ ΑΝΑΦΟΡΑ Σ' ΑΥΤΗ ΚΑΙ ΤΟΥ ΧΡΟΝΟΥ ΑΥΤΗΣ (ΠΛΕΟΝ ΤΗΣ ΕΙΚΟΣΑΕΤΙΑΣ) ΓΙΑ ΤΗΝ ΚΤΗΣΗ ΤΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ. ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ ΠΟΥ ΥΠΑΓΟΝΤΑΙ ΣΕ ΛΕΙΤΟΥΡΓΟΥΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΓΡΑΦΕΙΟ ΘΑ ΠΡΕΠΕΙ Η ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ ΠΟΥ ΘΑ ΕΠΙΚΑΛΕΣΤΟΥΜΕ ΩΣ ΤΙΤΛΟ ΚΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΚΛΗΡΟΝΟΜΟΥΜΕΝΟΥ ΝΑ ΠΡΟΚΥΠΤΕΙ ΚΑΙ ΑΠΟ ΤΟ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΟ ΦΥΛΛΟ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΌΠΟΥ ΘΑ ΦΑΙΝΕΤΑΙ ΤΙΤΛΟΣ ΚΤΗΣΗΣ: ΕΚΤΑΚΤΗ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑ.

Σε απόδειξη αυτών συντάχθηκε η παρούσα έκθεση, η οποία αφού αναγνώσθηκε και βεβαιώθηκε υπογράφεται όπως ακολουθεί.

ΟΙ ΕΜΦΑΝΙΖΟΜΕΝΟΙ

Η ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ

VI. ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ -ΚΑΤΑΧΩΡΗΣΗ ΠΡΑΞΗΣ

ΑΡΘΡΟ 1194 ΑΚ «Η μεταγραφή συνίσταται στην καταχώριση περίληψης της μεταγραφτέας πράξης στο βιβλίο μεταγραφών, κατά χρονολογική σειρά προσαγωγής. Η περίληψη περιέχει τα κύρια γνωρίσματα της πράξης. Η καταχώριση βεβαιώνεται και στο έγγραφο που μεταγράφεται, το οποίο και φυλάγεται στο γραφείο μεταγραφών. Τη μεταγραφή μπορεί να ζητήσει οποιοσδήποτε δικαιολογεί έννομο συμφέρον.»

ΑΚΙΝΗΤΑ ΥΠΟ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΜΕ ΠΡΟΑΝΑΡΤΗΣΗ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ

Προϋπόθεση για την μεταγραφή της πράξης, για τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχή όπου ισχύει ακόμη η κτηματογράφηση είναι η υποβολή προς το αρμόδιο γραφείο

κτηματογράφησης, από τον κάθε κληρονόμο, δήλωση Δ2 (ανα ΟΤΑ) των δικαιωμάτων που αποκτά επί των κληρονομιών ακινήτων (πλήρη κυριότητα, ψιλή κυριότητα, επικαρπία κλπ), ώστε να καταχωριστούν τα δηλωθέντα δικαιώματα επί των ακινήτων στον κάθε κληρονόμο - δικαιούχο και αν προκύψουν οφειλές, αυτές πρέπει πρώτα να πληρωθούν πριν η έκθεση αποδοχής κληρονομιάς κατατεθεί προς μεταγραφή στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο.

Συγκεκριμένα με φωτοαντίγραφο της έκθεσης αποδοχής κληρονομιάς και με τη φωτοτυπία ταυτότητας και εγγραφο ΑΦΜ του κάθε κληρονόμου συντάσσουμε τις δηλώσεις Δ2 και τις «περνάμε» από το αρμόδιο γραφείο κτηματογράφησης. Εκεί ο υπάλληλος θα ελέγξει τα προσωρινά ΚΑΕΚ των ακινήτων και τα δικαιώματα επ αυτών, θα σφραγίσει τη δήλωση και μας την επιστρέφει πίσω προκειμένου να την υποβάλλουμε μαζί με την έκθεση αποδοχής κληρονομιάς στο αρμόδιο υποθηκοφυλακείο ή σύστημα Μεταγραφών - Υποθηκων Κτηματολογικού Γραφείου. Αν οφείλεται τέλος δικαιωμάτων μας παραδίδει και το έντυπο πληρωμής, το οποίο θα πρέπει να εξοφληθεί και να επισυνάψουμε τη σχετική απόδειξη. Μετά τη μεταγραφή της πράξης, το Υποθηκοφυλακείο αποστέλλει υπηρεσιακώς πίσω στο γραφείο Κτηματογράφησης τη δήλωση Δ2 μαζί με φωτοτυπία της περίληψης και της έκθεσης αποδοχής κληρονομιάς καθώς και τα στοιχεία μεταγραφής ώστε το γραφείο κτηματογράφησης να καταχωρήσει οριστικά τη δήλωση δικαιωμάτων.

ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ ΕΝ.ΦΙ.Α -ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΑ ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ

Ο Δικηγόρος ελέγχει τα Ε9 κληρονομούμενου και κληρονόμων έτσι ώστε αυτά να αντιστοιχούν με τη περιγραφή που έχει κάνει στην έκθεση αποδοχής κληρονομιάς. Θα πρέπει να ταυτίζονται τόσο τα στοιχεία των ακινήτων (αριθμός γεωτεμαχίου, θέση, προσόψεις και τετραγωνικά μέτρα) όσο και το είδος (κυριότητα, επικαρπία κλπ) και το ποσοστό του δικαιώματος. Ειδικά για την έκταση (τ.μ.) σύμφωνα με οδηγίες της ΑΑΔΕ υπάρχει επιτρεπτή απόκλιση 4% για τα γεωτεμάχια και 2% για τα κτίσματα. Αν υπάρχουν διαφορές δηλαδή τα ακίνητα έχουν δηλωθεί λάθος στο Ε9, ζητούμε να διορθωθούν για τα έτη που μας ενδιαφέρουν. Απαιτείται εργασία λογιστή. Αφού διορθωθούν οι δηλώσεις Ε9, γίνεται εκκαθάριση από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. και αν προκύψει διαφορά φόρου πρέπει να καταβληθεί με πληρωμή ταυτότητας οφειλής. Μετά την εξόφληση του φόρου ζητούμε την έκδοση των πιστοποιητικών ΕΝ.ΦΙ.Α.

Συγκεκριμένα, τα Πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ εκδίδονται ανα ΑΤΑΚ και πάντα με αιτία αποδοχής κληρονομιάς. Κάθε πιστοποιητικό έχει ισχύ μέχρι και 31 Δεκεμβρίου του

έτους έκδοσης.

ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ ΠΟΥ ΘΑ ΓΙΝΕΙ ΤΟ ΕΤΟΣ 2024, τα πιστοποιητικά θα πρέπει να καλύπτουν την τελευταία πενταετία (αρθ. 54^Α Ν 4987/22). Σε περίπτωση που η μεταγραφή της έκθεσης αποδοχής κληρονομιάς γίνει από τον μήνα Μαίο και έπειτα, ήτοι μετά την έκδοση από την ΑΑΔΕ των εκκαθαριστικών ΕΝΦΙΑ των φορολογούμενων πολιτών τότε απαιτείται να προσκομίσουμε πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ για το κάθε ακίνητο και για το τρέχον έτος (2024), οπότε ζητείται εξαστία.

Τα πιστοποιητικά εκδίδονται για τον κληρονομούμενο αλλά και για τους κληρονόμους ανάλογα το έτος μέσα στο οποίο επήλθε ο θάνατος του κληρονομούμενου.

Για τον κληρονομούμενο το πιστοποιητικό εκδίδεται από τον προϊστάμενο της ΑΑΔΕ, κατόπιν αιτήσεως μας από ΤΗΝ ΕΦΑΡΜΟΓΗ ΤΗΣ ΑΑΔΕ «ΤΑ ΑΙΤΗΜΑΤΑ ΜΟΥ» ΜΕ ΚΩΔΙΚΟΥΣ ΤΑΧΙΣ ΔΙΚΟΥΣ ΜΑΣ ΚΑΙ ΜΕ ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΗΣΗ ΑΠΟ ΤΟΝ ΠΕΛΑΤΗ ΕΝΤΟΛΕΑ ΜΑΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΟ, έντυπο Α501 της ΑΑΔΕ και για τους κληρονόμους μέσα από taxisnet με τους προσωπικούς τους κωδικούς.

ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΕΚΔΟΣΗΣ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΩΝ ΑΝΑ ΕΤΗ ΚΑΙ ΑΝΑ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟ.

-ΑΠΟΔΟΧΗ ΕΞ ΑΔΙΑΘΕΤΟΥ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ (ανάλογα με το έτος θανάτου του κληρονομούμενου) ανατρέχοντας από τον χρόνο της μεταγραφής (το έτος 2024) στα πέντε προηγούμενα έτη (π.χ. α) θάνατος το έτος 2023- ΕΝΦΙΑ για τα έτη 2019 έως και 2023 για τον κληρονομούμενο. Β) θάνατος το έτος 2022 - ΕΝΦΙΑ για τα έτη 2019 έως 2022 για τον κληρονομούμενο και για το έτος 2023 για τον κληρονόμο, γ) θάνατος το έτος 2020 _ ΕΝΦΙΑ για τα έτη 2019 και 2020 για τον κληρονομούμενο και για τα έτη 2021 έως και 2023 για τον κληρονόμο και ούτω καθεξής, ε) θάνατος από το έτος 2018 και πριν - ΕΝΦΙΑ μόνο από τους κληρονόμους για τα πέντε προηγούμενα της μεταγραφής έτη.

-ΑΠΟΔΟΧΗ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ ΜΕ ΔΙΑΘΗΚΗ (ανάλογα με το έτος θανάτου του κληρονομούμενου), για τα προηγούμενα έτη (από το 2019) μέχρι και το έτος θανάτου του κληρονομούμενου από τον ίδιο. Για τα έτη από το επόμενο έτος του θανάτου του κληρονομούμενου μέχρι και το έτος δημοσίευσης της διαθήκης για τους εξ αδιαθέτου κληρονόμους και για τα επόμενα έτη από την δημοσίευση της διαθήκης μέχρι το έτος μεταγραφής της έκθεσης αποδοχής κληρονομιάς από τους εκ διαθήκης κληρονόμους.

ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΑ ΕΓΓΡΑΦΑ - ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΓΙΑ ΤΗΝ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ - ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΤΗΣ ΕΚΘΕΣΗΣ ΑΠΟΔΟΧΗΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ .

- Αίτηση μεταγραφής (στη περίπτωση υποθηκοφυλακείου απλή αίτηση, στις περιπτώσεις κτηματολογικών γραφείων ειδικό έντυπο αίτησης-αναζητούμε κάθε φορά το έντυπο για τα κτηματολογικά γραφεία ανάλογα εάν είναι άμισθα, έμισθα

- **Περίληψη της έκθεσης αποδοχής κληρονομιάς** που να περιλαμβάνει συνοπτικά όλα τα απαραίτητα στοιχεία της έκθεσης (κληρονομούμενος_κληρονόμοι_αντικείμενο κληρονομιάς_τιτλος κτήσης κληρονομούμενου_ποσοστό κληρονομικής μερίδας κληρονόμων- τροπος επαγωγής). Για την καταχώριση στο Κτηματολογικό φύλλο του ακινήτου η περίληψη είναι συγκεκριμένη και ίδια για όλα τα κτηματολογικά γραφεία (έντυπο περίληψης εγγραπτέας πράξης αρθρου 14 § 4 ν. 2664/1998 με πίνακες). Και στις δύο περιπτώσεις περίληψης να αναγράφουμε στο τέλος και τα επισυναπτόμενα έγγραφα και θέτουμε πάντα τη σφραγίδα και την υπογραφή μας. Για τις υπό κτηματογράφηση περιοχές με προανάρτηση βάζουμε και φωτοτυπία της περίληψης για το γραφείο κτηματογράφησης.
- **Αντίγραφο της Δ.Φ.Κ** εκτυπωμένη από το my property .
- Όλα τα απαραίτητα έγγραφα που αποδεικνύουν κληρονομικό δικαίωμα (ληξιαρχική πράξη θανάτου του κληρονομούμενου, πιστοποιητικό εγγυτέρων συγγενών, πιστοποιητικό πρωτοδικείου για την ύπαρξη ή μη διαθήκης, διαθήκη αν υπάρχει μαζί με το πρακτικό δημοσίευσής της- σε περίπτωση περισσότερων δημοσιευμένων διαθηκών προσκομίζουμε όλα τα πρακτικά δημοσίευσης).
- Όπου απαιτείται η δήλωση Δ2 με σφραγίδα από το αρμόδιο γραφείο κτηματογράφησης, και αν χρεώθηκαν δικαιώματα προς πληρωμή, οι αποδείξεις πληρωμής τους.
- **Πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου** για τα υπό κτηματογράφηση ακίνητα (έκδοση από ktimanet.gr-τέλος 5 ευρώ ανα πιστοποιητικό) ή **απόσπασμα κτηματολογικού διαγράμματος** για τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές που είναι σε λειτουργία το κτηματολόγιο. (σε ορισμένα κτηματολογικά γραφεία εκδίδεται αποκλειστικά ηλεκτρονικά από <https://www.gov.gr/ipiresies/polites-kai-kathemerinoteta/ellenes-tou-exoterikou/apospasma-ktematologikou-diagrammatos> με χρήση κωδικών taxis- κόστος 15 ευρώ ανά απόσπασμα).
- **Πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ** ανα ακίνητο και ανα φορολογούμενο (βλεπετε ανωτέρω)