

Συνολικές δαπάνες στην αγορά ακινήτων

Η αγορά ενός ακινήτου συνοδεύεται από πρόσθετες δαπάνες που επιβαρύνουν την πραγματική αξία του. Μέρος των δαπανών αφορά τις αμοιβές των εμπλεκόμενων στη διαδικασία αγοραπωλησίας επαγγελματιών, ενώ σημαντικό είναι και το κόστος για την πληρωμή φόρων, τελών και εισφορών. Είναι χρήσιμο ο υποψήφιος αγοραστής να γνωρίζει εκ των προτέρων το συνολικό κόστος απόκτησης του ακινήτου ώστε να προσδιορίσει τις αγοραστικές του δυνατότητες καθώς και τα ποσά αυτοχρηματοδότησης και δανεισμού. Έχοντας σαφή γνώση των οικονομικών του υποχρεώσεων θα οδηγηθεί στη λήψη των αποφάσεων εκείνων που θα ικανοποιήσουν τις στεγαστικές του ανάγκες χωρίς να τον οδηγήσουν σε οικονομικά αδιέξοδα.

Μάθετε αναλυτικά ποια είναι τα έξοδα για την αγορά ενός ακινήτου.

Αμοιβή δικηγόρου

Η παράσταση δικηγόρου για σύνταξη εγγράφων ενώπιον συμβολαιογράφου είναι υποχρεωτική εφόσον το αντικείμενο της συμβάσεως είναι τουλάχιστον αξίας 29.347.0286 ευρώ για τις περιφέρειες Δικηγορικών Συλλόγων Αθηνών και Πειραιά και 11.738,8114 ευρώ για τις περιφέρειες των λοιπών Δικηγορικών Συλλόγων της χώρας. Το ελάχιστο όριο της αμοιβής του δικηγόρου κάθε μέρους προσδιορίζεται βάσει της αξίας του αντικειμένου ως εξής:

Ποσό	Ποσοστό
έως 44.020,5429	1 %
44.020,5458 – 1.467.351,4306	0,5 %
1.467.351,4336 – 2.934.702,8613	0,4 %
2.934.702,8642 – 5.869.405,7226	0,3 %
5.869.405,7256 – 14.673.514,3066	0,2 %
14.673.514,3096 – 29.347.028,6133	0,1 %
29.347.028,6162 – 58.694.057,2267	0,05 %
58.694.057,2296 και άνω	0,01 %

Η αμοιβή του δικηγόρου για νομικό έλεγχο ακινήτου συνήθως είναι επιπλέον.

Αμοιβή συμβολαιογράφου

Η αμοιβή του συμβολαιογράφου ορίζεται στο 1,2% έως 2% επί της αναγραφόμενης αξίας του συμβολαίου ή επί της αντικειμενικής αξίας, ανάλογα με το ποια αξία είναι μεγαλύτερη. Θα χρειαστεί να καταβάλετε προς το συμβολαιογράφο επιπρόσθετες δαπάνες για αντίγραφα συμβολαίων, σύνταξη φορολογικών δηλώσεων και περιλήψεων, πάγια τέλη, χαρτόσημα δεύτερα φύλλα κ.λπ.

Αμοιβή κτηματομεσίτη

Η αμοιβή του κτηματομεσίτη, εφόσον συνεργαστείτε μαζί του, ανέρχεται στο 2% επί της πραγματικής (εμπορικής) αξίας του ακινήτου.

Τέλος Εγγραφής στο Υποθηκοφυλακείο

Προκειμένου να μετεγγραφεί το συμβόλαιο αγοραπωλησίας στο οικείο Υποθηκοφυλακείο ο αγοραστής υποχρεούται στην καταβολή 0,475% επί του τιμήματος ή της αντικειμενικής αξίας του συμβολαίου, ανάλογα με το ποια αξία είναι η μεγαλύτερη.

Μετεγγραφή προσημείωσης

Αν η αγορά του ακινήτου γίνεται με στεγαστικό δάνειο και προσημειώνεται το ακίνητο, το κόστος μετεγγραφής της προσημείωσης στο Υποθηκοφυλακείο ανέρχεται στο 0,75% – 0,80% επί της αξίας του συμβολαίου.

Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων (Φ.Μ.Α.)

Ο Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων υπολογίζεται σε 8% για τα πρώτα 20.000 ευρώ της αξίας του ακινήτου και σε 10% για το υπόλοιπο ποσό της αξίας του.

Ο αγοραστής έχει δικαίωμα απαλλαγής από το Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων κατά την αγορά πρώτης κατοικίας. Η απαλλαγή ισχύει για αγορά από άγαμο κατοικίας μέχρι του ποσού των 200.000 ευρώ, από άγαμο που παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία μέχρι του ποσού των 250.000 ευρώ, από έγγαμο μέχρι του ποσού των 250.000 ευρώ ενώ από έγγαμο που παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία μέχρι του ποσού των 275.000 ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα του και κατά 30.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του. Η απαλλαγή ισχύει επίσης για αγορά από άγαμο οικοπέδου μέχρι του ποσού των 50.000 ευρώ και από έγγαμο μέχρι του ποσού των 100.000 ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 10.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα του και κατά 15.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

Φόρος υπέρ Ο.Τ.Α.

Επιβάλλεται ένα πρόσθετο τέλος 3% επί του φόρου μεταβίβασης ακινήτου υπέρ του Οργανισμού Τοπικής Αυτοδιοίκησης στα όρια του οποίου βρίσκεται το ακίνητο.

Φόρος Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.)

Υπολογίζεται στην αξία του τιμήματος που αναγράφεται στο συμβόλαιο. Η επιβολή του Φ.Π.Α. εφαρμόζεται σε ακίνητα των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται από 1ης Ιανουαρίου 2006, εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής.