

ΚΩΔΙΚΑΣ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ
ΚΑΙ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΚΩΔΙΚΑΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

(Νόμος 5219/2025)

ΕΚΔΟΣΗ 11η

ΕΝΗΜΕΡΩΜΕΝΗ ΚΑΙ ΜΕ ΤΟ ΝΟΜΟ 5222/2025

Με την συνεργασία
ΝΙΚΟΛΑΟΥ ΑΘ. ΖΑΡΚΑΛΗ
Οικονομολόγου - Δ/ντή σύνταξης περιοδικού «ΛΟΓΙΣΤΗΣ»

ΕΚΔΟΣΕΙΣ «ΤΟΤΣΗ»
ΠΑΝΕΠΙΣΤΗΜΙΟΥ 44 - 106 79 ΑΘΗΝΑ
ΤΗΛ. 210.33.88.040, www.totsisgroup.gr
ΣΕΠΤΕΜΒΡΙΟΣ 2025

*ΚΑΘΕ ΓΝΗΣΙΟ ΑΝΤΙΤΥΠΟ ΦΕΡΕΙ ΤΗΝ ΥΠΟΓΡΑΦΗ
ΤΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ΤΩΝ ΕΚΔΟΣΕΩΝ «ΤΟΤΣΗ»*

ΑΝΤΙ ΠΡΟΛΟΓΟΥ

Η προηγούμενη 10η έκδοση του Κώδικα Φορολογίας Μεταβίβασης και Κατοχής Ακινήτων ήταν ενημερωμένη μέχρι και το νόμο **5045/2023**.

Έκτοτε εκδόθηκαν οι νόμοι **5073/2023, 5087/2024, 5100/2024, 5140/2024, 5135/2024, 5142/2024, 5162/2024, 5167/2024, 5188/2025, 5193/2025 και 5217/2025** οι οποίοι ήταν και οι τελευταίοι που τροποποίησαν και συμπλήρωσαν τις διατάξεις των προϊσχυσάντων νόμων 1587/1950, 634/1977, 1078/1980, 1249/1982, 3091/2002, 3427/2005, 3842/2010 και 4223/2013 μέχρι την έκδοση του καινούργιου νόμου 5219/2025.

Ο νέος νόμος **5219/2025** με τον τίτλο «**Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας**» περιλαμβάνει νομοθετικές διατάξεις και νομοθετήματα που αφορούν στο περιουσιολόγιο ακινήτων, το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων, το μικτό σύστημα προσδιορισμού της αξίας αυτών, τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων για την επιβολή του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), καθώς και τη φορολογία κατοχής ακινήτων (Ειδικός Φόρος Ακινήτων - Ε.Φ.Α.), τη φορολογία μεταβίβασης περιουσίας με επαχθή αιτία (Φόρος Μεταβίβασης Ακινήτων - Φ.Μ.Α.), τη φορολογία κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών, καθώς και τη φορολογία κερδών από τυχερά παίγνια.

Στον καινούργιο αυτό Κώδικα ενσωματώνονται και διάφορες διατάξεις νόμων οι οποίες έχουν ενταχθεί σε διάφορα νομοθετήματα και κρίνεται ότι έχουν συνάφεια με τις ως άνω φορολογίες, προκειμένου να αποτυπώνεται ενιαία το οικείο κανονιστικό πλαίσιο.

Πέραν τούτου, ειδικά τα τελευταία χρόνια έχουν θεσπιστεί πλήθος από νομοθετικές μεταβολές εκτός των υπό κωδικοποίηση νομοθετημάτων, οι οποίες όμως επηρεάζουν το κανονιστικό τους περιεχόμενο και περιγράφονται ανά περίπτωση στα κωδικοποιητικά άρθρα. Ενδεικτικό παράδειγμα αποτελεί η εισαγωγή του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Κ.Φ.Δ., ν. 5104/2024, Α' 58), στο πεδίο εφαρμογής του οποίου εντάσσονται όλες οι φορολογίες που εδώ κωδικοποιούνται, με ένα πλέγμα διαδικαστικών και άλλων ρυθμίσεων, η εφαρμογή του οποίου συνεπάγεται ανάγκη προσαρμογής της κωδικοποιούμενης νομοθεσίας σε ό,τι αφορά αναφορά σε όργανα και αρμοδιότητες, διαδικασίες ή έννοιες οι οποίες είτε είναι παρωχημένες είτε έχουν ενσωματωθεί σε νεότερες διατάξεις με διαφοροποιημένο περιεχόμενο στον Κ.Φ.Δ.

Υπό το πρίσμα των ανωτέρω, καθίσταται επιτακτική η ανάγκη για συστηματική κωδικοποίηση της σχετικής φορολογικής ύλης, η οποία αποτυπώνεται στον νέο Κώδικα σε εκατόν είκοσι τέσσερα (124) άρθρα, γεγονός που συνεπάγεται τη ρητή απαλοιφή από την κείμενη νομοθεσία άνω των πενήντα (50) υφιστάμενων, τυπικά σε ισχύ, άρθρων, την κατάργηση, ως προς το περιεχόμενο, άνω των διακοσίων (200) παραγράφων και εδαφίων

άρθρων που παραμένουν εν ισχύ και την απόδοση, μετά και από εκτεταμένες συγχωνεύσεις και αναδιαρθρώσεις, σημαντικά μειωμένης σε όγκο, σε ποσοστό περίπου πενήντα τοις εκατό (50%) σε σχέση με την υφιστάμενη, της νέας νομοθεσίας.

Σε περαιτέρω επίπεδο ουσίας, η νομοθεσία που περιλαμβάνεται στον Κώδικα αποδίδεται κατά τρόπο συστηματικό και κατά το δυνατόν εύληπτο, με πλήρη αναδιάρθρωση, σε παρά πολλές περιπτώσεις, της δομής των προτεινόμενων άρθρων, των ενοτήτων, των παραγράφων, περιπτώσεων και εδαφίων.

Στην παρούσα 11η έκδοση περιλαμβάνεται η κωδικοποίηση του νόμου **5219/2025** (ΦΕΚ 130/τ. Α'/18.7.2025) με τον τίτλο «Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας» και ειδικότερα των άρθρων 1- 52, τα οποία άρθρα αντικατέστησαν τους νόμους **1587/1950, 634/1977, 1078/1980, 1249/1982, 3091/2002, 3427/2005, 3842/2010 και 4223/2013** . Ο νέος νόμος τίθεται κατ' άρθρο με την αιτιολογική του έκθεση, ενημερωμένος μέχρι και τον νόμο **5222/2025**. Ακόμη παρατίθενται αποφάσεις, εγκύκλιοι και διοικητικά έγγραφα του Υπουργ. Οικ/κών και της ΑΑΔΕ.

Επίσης περιλαμβάνονται τα μη κωδικοποιούμενα άρθρα του ν. 1587/1950 με τον Ν. 5219/2025.

Τέλος, η παρούσα έκδοση περιλαμβάνει πίνακες αντιστοιχίας των άρθρων των νόμων 1587/1950, 634/1977, 1078/1980, 1249/1982, 3091/2002, 3427/2005, 3842/2010 και 4223/2013 προς τα άρθρα του Ν. 5219/2025 και αντιστρόφως, αριθμητικό ευρετήριο αποφάσεων, εγκυκλίων και διοικητικών εγγράφων κατά χρονολογική σειρά και αλφαβητικό ευρετήριο περιεχομένων.

Αθήνα, Σεπτέμβριος 2025

ΧΡΗΣΤΟΣ Ν. ΤΟΤΣΗΣ

ΓΕΝΙΚΟΣ ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ

ΣΕΛ.

Κωδικοποίηση Ν. 5219/2025 «Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας» (άρθρα 1 -52)	15

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Μη κωδικοποιούμενες διατάξεις του Ν. 1587/1950 με το Ν. 5219/2025	487

ΜΕΡΟΣ ΤΡΙΤΟ

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ Α: Πίνακας αντιστοιχίας των άρθρων των Νόμων 1587/1950, 634/1977, 1078/1980, 1249/1982, 3091/2002, 3427/2005, 3842/2010 και 4223/2013 προς τα άρθρα του Ν. 5219/2025	497
ΤΜΗΜΑ Β: Πίνακας αντιστοιχίας των άρθρων του Ν. 5219/2025 προς τα άρθρα των Νόμων 1587/1950, 634/1977, 1078/1980, 1249/1982, 3091/2002, 3427/2005, 3842/2010 και . 4223/2013	517

ΜΕΡΟΣ ΤΕΤΑΡΤΟ

Αριθμητικό ευρετήριο αποφάσεων, εγκυκλίων και διοικητικών εγγράφων κατά χρονολογική σειρά	539
Αριθμητικό ευρετήριο επταψηφίων αποφάσεων, εγκυκλίων και διοικητικών εγγράφων κατά χρονολογική σειρά	541

ΜΕΡΟΣ ΠΕΜΠΤΟ

Αλφαβητικό ευρετήριο περιεχομένων	543

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ
(Οι αριθμοί παραπέμπουν στις σελίδες)

	Σελ.
Άρθρο πρώτο.	15

ΒΙΒΛΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΤΜΗΜΑ Ι

ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Άρθρο 1. Περιουσιολόγιο Ακινήτων - Έννοια και περιεχόμενο	16
Άρθρο 2. Υπόχρεοι και χρόνος υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων	18

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Άρθρο 3. Προσδιορισμός αγοραίας αξίας ακινήτων εκτός συστήματος Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων (Α.Π.Α.Α.)	96
Άρθρο 4. Προσδιορισμός αξίας ακινήτων με βάση το σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων (Α.Π.Α.Α.)	103
Άρθρο 5. Μικτό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων	118
Άρθρο 6. Προσδιορισμός αξίας ακινήτων για την επιβολή του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)	133

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 7. Μεταβατικές διατάξεις	161

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΒΙΒΛΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΜΕΡΟΣ Α'

ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΤΜΗΜΑ Ι

ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ

Άρθρο 8.	Αντικείμενο του φόρου	163
Άρθρο 9.	Υποκείμενο του φόρου	248
Άρθρο 10.	Απαλλαγές από τον φόρο	253

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΒΑΣΗ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ

Άρθρο 11.	Υπολογισμός του κύριου φόρου	261
Άρθρο 12.	Υπολογισμός του συμπληρωματικού φόρου	281
Άρθρο 13.	Χορήγηση εκπτώσεων	282

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ, ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΚΑΙ ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Άρθρο 14.	Προσδιορισμός του φόρου και χρόνος υποβολής δήλωσης	287
Άρθρο 15.	Καταβολή του φόρου	291
Άρθρο 16.	Αναστολή καταβολής του φόρου	292

ΤΜΗΜΑ ΙV

ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 17.	Μεταβατικές διατάξεις	294

ΜΕΡΟΣ Β'

ΕΙΔΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΤΜΗΜΑ Ι

ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Άρθρο 18.	Αντικείμενο, υποκείμενο και προσδιορισμός του φόρου	299
Άρθρο 19.	Χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης	372

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

Άρθρο 20. Ευθύνη παρένθετων προσώπων	373

ΤΜΗΜΑ II

ΔΗΛΩΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Άρθρο 21. Υποβολή δήλωσης και καταβολή του φόρου	374

ΒΙΒΛΙΟ ΤΡΙΤΟ

ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΚΑΙ ΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΜΕΡΟΣ Α'

ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΠΛΟΙΩΝ

ΤΜΗΜΑ I

ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Άρθρο 22. Αντικείμενο του φόρου	376
Άρθρο 23. Έννοια ακινήτου και πλοίου	380
Άρθρο 24. Υποκείμενο του φόρου	381

ΤΜΗΜΑ II

ΒΑΣΗ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ, ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Άρθρο 25. Φορολογητέα αξία	383
Άρθρο 26. Χρόνος γένεσης φορολογικής υποχρέωσης	387
Άρθρο 27. Φορολογικοί συντελεστές	389
Άρθρο 28. Υποβολή δήλωσης	405
Άρθρο 29. Καταβολή του φόρου	413

ΤΜΗΜΑ III

ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ

Άρθρο 30. Επανάληψη και διόρθωση συμβολαίου	414
Άρθρο 31. Μεταβίβαση ακινήτου με επιφάνεια μεγαλύτερη της κτηθείσας	418
Άρθρο 32. Τεκμήριο αποπερατωμένου κτίσματος	419
Άρθρο 33. Μεταβίβαση ακινήτου σε εργολάβο	420
Άρθρο 34. Διπλή μεταβίβαση	421
Άρθρο 35. Καταβολή του φόρου κατά τη μεταγραφή ή καταχώριση στο νηολόγιο ..	422
Άρθρο 36. Προσδιορισμός του φόρου κατά την κατακύρωση σε συγκύριο	424
Άρθρο 37. Καταβολή του φόρου λόγω επίκλησης χρησικτησίας	425
Άρθρο 38. Οριστικοποίηση προσυμφώνων χωρίς πιστοποιητικά	426

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΤΜΗΜΑ IV

ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α'

ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ

Άρθρο 39.	Πεδίο εφαρμογής απαλλαγών	428

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β'

ΕΙΔΙΚΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΓΙΑ ΑΓΟΡΑ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Άρθρο 40.	Πεδίο εφαρμογής	431
Άρθρο 41.	Ύψος απαλλαγής	450
Άρθρο 42.	Δικαιούχοι απαλλαγής	453
Άρθρο 43.	Χορήγηση απαλλαγής για νέα αγορά	454
Άρθρο 44.	Άρση απαλλαγής	456
Άρθρο 45.	Απαλλαγή για αγορά στη Θράκη	459

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'

ΕΙΔΙΚΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ

Άρθρο 46.	Πεδίο εφαρμογής	460
Άρθρο 47.	Άρση απαλλαγής	469
Άρθρο 48.	Ειδικές υποχρεώσεις συμβολαιογράφων	471

ΤΜΗΜΑ V

ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Άρθρο 49.	Ειδικές περιπτώσεις και διαδικασία επιστροφής του φόρου	472

ΤΜΗΜΑ VI

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ, ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΡΧΩΝ

Άρθρο 50.	Υποχρεώσεις συμβολαιογράφων - Προϊσταμένων Κτηματολογικών Γραφείων	475
Άρθρο 51.	Κυρώσεις	479
Άρθρο 52.	Υποχρεώσεις δημοσίων αρχών	480

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΜΕΡΟΣ Γ'

ΤΕΛΙΚΕΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 123. Τελικές διατάξεις	481
Άρθρο 124. Καταργούμενες διατάξεις	485
Άρθρο δεύτερο. Έναρξη ισχύος	486

ΚΩΔΙΚΑΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΟΧΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΝΟΜΟΣ 5219/2025

ΚΩΔΙΚΑΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

(ΦΕΚ 130/τ. Α' /18.7.2025)

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΑΡΘΡΟ ΠΡΩΤΟ

ΚΥΡΩΣΗ ΚΩΔΙΚΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

Κυρώνεται με τη διαδικασία της παρ. 6 του άρθρου 76 του Συντάγματος ο παρών Κώδικας νομοθεσίας που αφορά στο Περιουσιολόγιο ακινήτων και στον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας τους, καθώς και στη φορολογία περιουσίας, ήτοι τη φορολογία επί της ιδιοκτησίας της ακίνητης περιουσίας και τη φορολογία μεταβίβασης ακίνητης και κινητής περιουσίας.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ ΠΡΩΤΟΥ Ν. 5219/2025

Προσδιορίζεται το αντικείμενο της κωδικοποίησης, σύμφωνα με την παρ. 6 του άρθρου 76 του Συντάγματος, ήτοι η νομοθεσία περί περιουσιολογίου ακινήτων, προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας τους, καθώς και της φορολογίας περιουσίας, ήτοι της φορολογίας επί της ιδιοκτησίας της ακίνητης περιουσίας και της φορολογίας μεταβίβασης ακίνητης και κινητής περιουσίας.

ΒΙΒΛΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΤΜΗΜΑ Ι

ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΑΡΘΡΟ 1

ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟ ΑΚΙΝΗΤΩΝ - ΕΝΝΟΙΑ ΚΑΙ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

1. Ως Περιουσιολόγιο Ακινήτων ορίζεται το σύνολο της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού ή νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας, η οποία αποτελείται από τα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης και επιφάνειας επί ακινήτων, καθώς και εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπράγματων δικαιωμάτων την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

2. Το Περιουσιολόγιο Ακινήτων ενημερώνεται μέσω της δήλωσης στοιχείων ακινήτων του άρθρου 2.

3. Το Περιουσιολόγιο Ακινήτων είναι απόρρητο σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58).

4. Το Περιουσιολόγιο Ακινήτων διατηρείται στο διηνεκές.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 3427/2005. Άρθρο 23Α. Περιουσιολόγιο Ακινήτων.

1. Ως Περιουσιολόγιο Ακινήτων ορίζεται το σύνολο της ακίνητης περιουσίας κάθε φυσικού ή νομικού προσώπου, η οποία αποτελείται από τα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης επί ακινήτων, καθώς και το δικαίωμα της αποκλειστικής χρήσης θέσεων στάθμευσης, βοηθητικών χώρων και κολυμβητικών δεξαμενών που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα υπογείου, πυλωτής, δώματος ή ακαλύπτου χώρου οικοδομής των πιο πάνω ακινήτων την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

2. Το Περιουσιολόγιο Ακινήτων προκύπτει από τη μηχανογραφική διαχείριση των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων των ετών 2005 έως 2009, οι οποίες υποβάλλονται από τα υπόχρεα φυσικά και νομικά πρόσωπα. Έτος δημιουργίας του Περιουσιολογίου Ακινήτων ορίζεται το έτος 2009.

3. Το Περιουσιολόγιο Ακινήτων ενημερώνεται μέσω των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων, οι οποίες υποβάλλονται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 23 του ν. 3427/2005, όπως ισχύει.

4. Το περιεχόμενο του Περιουσιολογίου Ακινήτων είναι απόρρητο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 7 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005, όπως ισχύει.

5. Το περιεχόμενο του Περιουσιολογίου Ακινήτων διαφυλάσσεται και διατηρείται στο διηνεκές από το Υπουργείο Οικονομικών.

6. Ο Υπουργός Οικονομικών με αποφάσεις του, που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, προσδιορίζει, εγκρίνει και δίνει εντολές για κάθε δαπάνη που είναι αναγκαία για την

εκτέλεση και εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου, η οποία καταλογίζεται στα έξοδα βεβαίωσης των άμεσων φόρων, όπου από τις διατάξεις που ισχύουν δεν ορίζεται διαφορετικά, και καθορίζει κάθε αναγκαία λεπτομέρεια και γενικά όσα αφορούν την εκτέλεση των διατάξεων του άρθρου αυτού.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ ΠΡΩΤΟΥ Ν. 5219/2025

Στο Βιβλίο Πρώτο υπό τον τίτλο «Περιουσιολόγιο και φορολογητέα αξία ακινήτων» αποδίδονται σε τρία Τμήματα ως άρθρα 1 έως 7 οι κωδικοποιούμενες διατάξεις σχετικά με το περιουσιολόγιο ακινήτων, τη δήλωση στοιχείων ακινήτων, τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων, τον αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων, το μικτό σύστημα προσδιορισμού αξίας, καθώς και τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων για την επιβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ Ι ΒΙΒΛΙΟΥ ΠΡΩΤΟΥ Ν. 2519/2025

Στο Τμήμα Ι υπό τον τίτλο «Περιουσιολόγιο και δήλωση στοιχείων ακινήτων» περιλαμβάνονται τα άρθρα 1 και 2 με τα οποία κωδικοποιούνται αντίστοιχα τα άρθρα 23 και 23Α του ν. 3427/2005 (Α' 312).

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 1 Ν. 2519/2025

Με το άρθρο 1 του Κώδικα κωδικοποιείται το άρθρο 23Α του ν. 3427/2005, όπως αυτό είχε προστεθεί με το άρθρο 52 του ν. 3842/2010 (Α' 58) και εν συνεχεία η παρ. 2 αυτού αντικαταστάθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 24 του ν. 3943/2011 (Α' 66).

Ειδικότερα:

α) Στην παρ. 1, στην οποία κωδικοποιείται η παρ. 1 του άρθρου 23Α του ν. 3427/2005, επέρχονται λεκτικές αλλαγές που αφορούν αφενός, στη συμπερίληψη της «νομικής οντότητας» ως υποκειμένου του περιουσιολογίου, και αφετέρου, στην εναρμόνιση του ορισμού της ακίνητης περιουσίας προς τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 που κωδικοποιείται με το άρθρο 2 του παρόντος Κώδικα.

β) Η παρ. 2 του άρθρου 23Α του ν. 3427/2005 απαλείφεται, λόγω εξάντλησης του ρυθμιστικού της περιεχομένου.

γ) Στην παρ. 2 κωδικοποιείται η παρ. 3 του άρθρου 23Α του ν. 3427/2005 με επικαιροποίηση της σχετικής παραπομπής.

δ) Στην παρ. 3 κωδικοποιείται η παρ. 4 του άρθρου 23Α του ν. 3427/2005 με παραπομπή ως προς το ζήτημα του φορολογικού απορρήτου στον ισχύοντα Κ.Φ.Δ.

ε) Στην παρ. 4, στην οποία κωδικοποιείται η παρ. 5 του άρθρου 23Α του ν. 3427/2005, απαλείφεται η αναφορά στο Υπουργείο Οικονομικών ως ασύμβατη με την ηλεκτρονική μορφή του περιουσιολογίου.

στ) Η παρ. 6 του άρθρου 23Α ν. 3429/2005 απαλείφεται ως σιωπηρά καταργημένη, καθώς είναι ασύμβατη με τις ισχύουσες διατάξεις περί δημοσίου λογιστικού (ν. 4270/2014, Α' 143).

ΑΡΘΡΟ 2

ΥΠΟΧΡΕΟΙ ΚΑΙ ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1. Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή έδρα του, το οποίο έχει την 1η Ιανουαρίου εμπράγματο δικαίωμα πλήρους κυριότητας, ψιλής κυριότητας, επικαρπίας, οίκησης και επιφάνειας επί ακινήτου, καθώς και εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπράγματων δικαιωμάτων, υποχρεούται να υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων. Την ίδια υποχρέωση έχουν τα παραπάνω πρόσωπα όταν νέμονται ακίνητα χωρίς τη συναίνεση φορέα της Γενικής Κυβέρνησης.

2. Η σύμφωνα με την παρ. 1 δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται μία φορά, κατά το έτος που προκύπτει τέτοια υποχρέωση.

3. Σε περίπτωση μεταβολής της περιουσιακής κατάστασης του υπόχρεου την 1η Ιανουαρίου υποβάλλεται σχετική δήλωση μεταβολής κατά το αντίστοιχο έτος.

4. Τα δικαιώματα επί ακινήτων της παρ. 1, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή τους, για τις ανάγκες συμπλήρωσης της δήλωσης στοιχείων ακινήτων, αναγράφονται στην οικεία δήλωση από:

α) τον κύριο του ακινήτου ή τον δικαιούχο άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί αυτού, από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης,

β) τον κύριο του ακινήτου ή τον δικαιούχο άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί αυτού, από την ημερομηνία της τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης καταδίκης σε δήλωση βούλησης ή αναγνώρισης δικαιώματος κυριότητας ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου από οποιαδήποτε αιτία,

γ) τον υπερθεματιστή, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης σε περιπτώσεις πλειστηριασμού,

δ) τους κληρονόμους ακίνητης περιουσίας και συγκεκριμένα:

δα) από τους εκ διαθήκης κληρονόμους κατά το ποσοστό τους, εφόσον έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της δήλωσης έτους,

δβ) από τους εξ αδιαθέτου κληρονόμους κατά το ποσοστό τους, εφόσον δεν έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της δήλωσης έτους,

δγ) από τους μετά από αποποίηση κληρονόμους κατά το ποσοστό τους, από το επόμενο έτος του θανάτου του κληρονομούμενου ή, στην περίπτωση που έχει δημοσιευθεί διαθήκη, από το επόμενο έτος της δημοσίευσης αυτής, εφόσον η δήλωση υποβληθεί μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα της λήξης της προθεσμίας αποποίησης,

ε) όσους έχουν αποκτήσει κυριότητα ακινήτου ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου, εφόσον ο θάνατος επήλθε μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της δήλωσης έτους,

στ) τον νομέα επίδικου ακινήτου,

ζ) τον εκ προσυμφώνου αγοραστή ακινήτου, εφόσον έχει συνταχθεί προσύμφωνο με

αυτοσύμβαση, με εξαίρεση το εργολαβικό προσύμφωνο,

η) τον δικαιούχο ακινήτου από το Ελληνικό Δημόσιο ή τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ή τον πρώην Οργανισμό Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.) ή τη Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (Δ.Υ.Π.Α.) ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) ή άλλο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), που έχει παραλάβει αυτό, ανεξάρτητα από την έκδοση οριστικού παραχωρητηρίου,

θ) τον νόμιμο εκπρόσωπο των ανήλικων ή δικαιοπρακτικά ανίκανων, στο όνομά τους,

ι) τον κηδεμόνα, για την ακίνητη περιουσία σχολάζουσας κληρονομίας, διαχωρισμένη από την ατομική του περιουσία, για όσο διάστημα τη διαχειρίζεται,

ια) τον εκτελεστή διαθήκης ή τον εκκαθαριστή κληρονομίας, για την κληρονομιαιά ακίνητη περιουσία, διαχωρισμένη από την ατομική του περιουσία, για όσο διάστημα τη διαχειρίζεται και τη διοικεί,

ιβ) τον σύνδικο της πτώχευσης για λογαριασμό του πτωχού, για την πτωχευτική ακίνητη περιουσία,

ιγ) τον μεσεγγυούχο ακίνητης περιουσίας, για την υπό μεσεγγύηση περιουσία, διαχωρισμένη από την ατομική του περιουσία, για όσο διάστημα διαρκεί η μεσεγγύηση,

ιδ) τον κάτοχο ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης χωρίς τη συναίνεσή του,

ιε) τον κάτοχο ακινήτου, πλην του Ελληνικού Δημοσίου, που ανήκει στην Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε.) ή ανήκε στην πρώην εταιρεία Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε., με τη συναίνεση των ως άνω εταιρειών και ανεξαρτήτως του τρόπου περιέλευσης σε αυτόν της κατοχής του ακινήτου,

ιστ) τους Ο.Τ.Α. για ακίνητο που δεσμεύουν για οποιονδήποτε λόγο και για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο εκκρεμεί η καταβολή σχετικής αποζημίωσης,

ιζ) τον εργολάβο, για ακίνητο το οποίο, αν και συμφωνήθηκε να μεταβιβασθεί, δεν έχει μεταβιβαστεί από τον γηπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτο πρόσωπο που αυτός θα είχε υποδείξει, μετά την παρέλευση τεσσάρων (4) ετών από την ημερομηνία έναρξης των εργασιών. Εάν ο εργολάβος εκμισθώσει ή χρησιμοποιήσει το ακίνητο με οποιονδήποτε τρόπο πριν από την παρέλευση των τεσσάρων (4) αυτών ετών, αυτός καθίσταται υπόχρεος με βάση τον χρόνο της εκμίσθωσης ή της χρήσης.

5. Για τη συμπλήρωση της δήλωσης λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Η πραγματική κατάσταση του ακινήτου προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο. Αν δεν υπάρχει οριστική εγγραφή, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης. Αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου. Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, λαμβάνονται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου.

6. Ο συμβολαιογράφος, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από τη σύνταξη εκποιητικής δικαιοπραξίας, με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου, υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων σχετικά με τις μεταβολές της ακίνητης

περιουσίας των συμβαλλομένων, με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία δηλωθεί ρητά από τον ή από τους συμβαλλομένους ότι η σχετική δήλωση στοιχείων ακινήτων θα υποβληθεί από τους ίδιους. Τα οριζόμενα στο προηγούμενο εδάφιο εφαρμόζονται και κατά τη σύνταξη περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού. Στον συμβολαιογράφο που παραβιάζει την υποχρέωση της παρούσας επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο ύψους διακοσίων (200) ευρώ.

7. Με απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) καθορίζονται ο τρόπος υποβολής της δήλωσης, ο τύπος και το περιεχόμενό της, η διαδικασία υποβολής, ο τρόπος αποκατάστασης των σφαλμάτων, καθώς και κάθε άλλο αναγκαίο θέμα για την εφαρμογή των παρ. 1 έως 6.

8. Για κάθε σύσταση, απόκτηση ή άλλη μεταβολή στα δικαιώματα της παρ. 1, οι υπόχρεοι υποβάλλουν δήλωση μέχρι και την 31η Ιανουαρίου του επόμενου έτους από την ημέρα της σύστασης, απόκτησης ή μεταβολής. Σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής και εφόσον κατά τη λήξη της προθεσμίας του πρώτου εδαφίου δεν έχει συμπληρωθεί η προθεσμία αποποίησης, η δήλωση υποβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα της λήξης της προθεσμίας αποποίησης της κληρονομιάς. Με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών δύναται να παρατείνονται οι προθεσμίες της παρούσας.

9. Το παρόν άρθρο δεν εφαρμόζεται για τα ακίνητα του Ελληνικού Δημοσίου, του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.), της ΕΤ.Α.Δ. Α.Ε., καθώς και για τα πρόσωπα της υποπερ. στβ) της περ. στ) της παρ. 1 του άρθρου 10.

10. Η δήλωση χρησιμοποιείται αποκλειστικά για φορολογικούς σκοπούς και δεν είναι δυνατή δώξη εκείνου που την υπέβαλε για παράβαση των κείμενων διατάξεων.

11. Σε περίπτωση μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος επί αυτού, πριν από την υποβολή της οικείας δήλωσης φόρου μεταβίβασης, δωρεάς ή γονικής παροχής, ο μεταβιβάζων επικαιροποιεί τα στοιχεία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου στην περιουσιακή του κατάσταση στο Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα (Ο.Π.Σ.) Περιουσιολογίου Ακινήτων. Την υποχρέωση του προηγούμενου εδαφίου έχει και ο αποκτών, εφόσον έχει ήδη δικαίωμα επί του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Τα οριζόμενα στην παρούσα παράγραφο εφαρμόζονται ανάλογα και για την υποβολή δήλωσης φόρου κληρονομιάς ακινήτου.

12. Με την ανάρτηση από τον συμβολαιογράφο στην εφαρμογή «myPROPERTΥ» του συμβολαίου, με το οποίο συστήνεται, μετατίθεται, μεταβάλλεται ή καταργείται δικαίωμα σε ακίνητο της παρ. 1, δημιουργείται αυτόματα ψηφιακή δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) των συμβαλλομένων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας τους και μεταβάλλεται, αντίστοιχα, η περιουσιακή κατάσταση αυτών στο Ο.Π.Σ. Περιουσιολογίου Ακινήτων.

13. Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. καθορίζονται ο τρόπος σύνθεσης και ο τύπος της δήλωσης, η διαδικασία υποβολής της και ο χρόνος έναρξης λειτουργίας κάθε σταδίου της ψηφιακής εφαρμογής.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 3427/2005. Άρθρο 23. Δήλωση στοιχείων ακινήτων.

1. Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή κάθε είδους νομική οντότητα, ανεξάρτητα από την ιθαγένεια, κατοικία ή έδρα του, το οποίο έχει την 1η Ιανουαρίου εμπράγματο δικαίωμα πλήρους κυριότητας, ψιλής κυριότητας, επικαρπίας, οίκησης και επιφάνειας επί του ακινήτου, καθώς και εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων, υποχρεούται να υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων. Την ίδια υποχρέωση έχουν τα παραπάνω πρόσωπα όταν νέμονται ακίνητα χωρίς τη συναίνεση φορέα της Γενικής Κυβέρνησης.

Η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται μία φορά, στο έτος που προκύπτει τέτοια υποχρέωση, σύμφωνα με το προηγούμενο εδάφιο.

Σε περίπτωση μεταβολής της περιουσιακής ή οικογενειακής κατάστασης του υποχρέου την 1η Ιανουαρίου, υποβάλλεται δήλωση μεταβολής στοιχείων ακινήτων το αντίστοιχο έτος.

Νομικά πρόσωπα, τα οποία κατά την 1.1.2013 έχουν εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητα, υποχρεούνται σε ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων μέχρι 30.6.2013, στην οποία θα περιλαμβάνεται η περιουσιακή τους κατάσταση, όπως είναι διαμορφωμένη κατά την 1.1.2013.

Τα ακίνητα ή τα εμπράγματα δικαιώματα σε αυτά, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή τους, για τις ανάγκες συμπλήρωσης της δήλωσης στοιχείων ακινήτων, αναγράφονται στην οικεία δήλωση από:

- α) τον κύριο του ακινήτου, από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης,
- β) τον κύριο του ακινήτου, από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης καταδίκης σε δήλωση βουλήσεως ή της δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα κυριότητας ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία,
- γ) τον υπερθεματιστή, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης, σε περιπτώσεις πλειστηριασμού,
- δ) τους κληρονόμους ακίνητης περιουσίας και συγκεκριμένα:
 - δα) από τους εκ διαθήκης κληρονόμους κατά το ποσοστό τους, εφόσον έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της δήλωσης έτους,
 - δβ) από τους εξ αδιαθέτου κληρονόμους κατά το ποσοστό τους, εφόσον δεν έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της δήλωσης έτους,
 - δγ) από τους μετά από αποποιήσεις κληρονόμους κατά το ποσοστό τους, από το επόμενο έτος του θανάτου του κληρονομούμενου ή, στην περίπτωση που έχει δημοσιευθεί διαθήκη, από το επόμενο έτος της δημοσίευσης αυτής, χωρίς την επιβολή προστίμου, εφόσον η δήλωση υποβληθεί μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα της λήξης της προθεσμίας αποποίησης.
- ε) από όσους έχουν αποκτήσει ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου, εφόσον ο θάνατος επήλθε μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της δήλωσης έτους,
- στ) τον νομέα επίδικων ακινήτων,
- ζ) τον εκ προσυμφώνου αγοραστή ακινήτου στις περιπτώσεις σύνταξης προσυμφώνου με αυτοσύμβαση, με εξαίρεση τα εργολαβικά προσύμφωνα,
- η) τους δικαιούχους ακινήτου από το Δημόσιο ή τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή Ν.Π.Δ.Δ. που έχουν παραλάβει αυτά χωρίς οριστικά παραχωρητήρια.
- θ) τον υπόχρεο γονέα, για την ακίνητη περιουσία των προστατευόμενων τέκνων του, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, που κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 2234/1994, όπως ισχύει. Τέκνο το οποίο έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος υποβάλει αυτοτελώς δήλωση στοιχείων ακινήτων,
- ι) τον κηδεμόνα, για την ακίνητη περιουσία σχολάζουσας κληρονομιάς, διαχωρισμένη από την ατομική του περιουσία, για όσο διάστημα τη διαχειρίζεται,

ια) τον εκτελεστή διαθήκης ή τον εκκαθαριστή κληρονομίας, για την κληρονομιαία ακίνητη περιουσία, διαχωρισμένη από την ατομική του περιουσία, για όσο διάστημα τη διαχειρίζεται και τη διοικεί,

ιβ) το σύνδικο της πτώχευσης για λογαριασμό του πτωχού, για την πτωχευτική ακίνητη περιουσία,

ιγ) το μεσεγγυούχο ακίνητης περιουσίας, για την υπό μεσεγγύηση περιουσία, διαχωρισμένη από την ατομική του περιουσία, για όσο διάστημα διαρκεί η μεσεγγύηση,

ιδ) τον κάτοχο ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεσή του.

Για τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Η πραγματική κατάσταση του ακινήτου προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο. Αν δεν υπάρχει οριστική εγγραφή, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης. Αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου. Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου.

Από το έτος 2014, υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων, είναι ο εργολάβος, για ακίνητο το οποίο, αν και συμφωνήθηκε να μεταβιβασθεί δεν έχει μεταβιβαστεί από τον γηπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός έχει υποδείξει, εφόσον έχουν παρέλθει τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία θεώρησης από την Ελληνική Αστυνομία της οικοδομικής άδειας για την έναρξη των εργασιών ή έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιονδήποτε τρόπο εντός των τεσσάρων (4) αυτών ετών από τον εργολάβο.

1α. Μετά τη σύνταξη υποσχετικής ή εκπαινετικής δικαιοπραξίας, με την οποία συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται από οποιαδήποτε αιτία δικαιώματα επί ακινήτου, ο συμβολαιογράφος υποχρεούται εντός τριάντα (30) ημερών σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας των συμβαλλομένων, με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία δηλωθεί ρητά από τον ή από τους συμβαλλομένους ότι η σχετική δήλωση στοιχείων ακινήτων θα υποβληθεί από τους ίδιους. Τα ανωτέρω ισχύουν και κατά τη σύνταξη περιλήψης κατακυρωτικής έκθεσης επί εκούσιου πλειστηριασμού. Στον συμβολαιογράφο που παραβαίνει την ανωτέρω υποχρέωση επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο ύψους διακοσίων (200) ευρώ.

Με απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ καθορίζεται ο τρόπος υποβολής των δηλώσεων, ο τύπος και το περιεχόμενο αυτών, η διαδικασία υποβολής, ο τρόπος αποκατάστασης των λαθών, καθώς και κάθε άλλο αναγκαίο θέμα για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

3.α. Για τη σύσταση, απόκτηση και κάθε άλλη μεταβολή στα δικαιώματα της παρ. 1, ο υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων υποβάλλει αυτήν μέχρι και την 31η Ιανουαρίου του επόμενου έτους από την ημέρα της σύστασης, απόκτησης και κάθε άλλης μεταβολής στα παραπάνω δικαιώματα, πλην της κληρονομικής διαδοχής, για την οποία ο φορολογούμενος υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα της λήξης της προθεσμίας αποποίησης της κληρονομίας. Με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών δύναται να παρατείνεται η προθεσμία του προηγούμενου εδαφίου.

Ειδικά για το έτος 2024, η δήλωση του πρώτου εδαφίου υποβάλλεται μέχρι και την 8η Μαρτίου 2024.

β. Ειδικότερα οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων έτους 2014, που υποβάλλονται προκειμένου να απεικονισθεί η περιουσιακή κατάσταση της 1ης Ιανουαρίου 2014, υποβάλλονται εμπρόθεσμα

μέχρι και τη 14η Ιουλίου 2014.

γ. Ειδικά, η δήλωση για κάθε σύσταση, απόκτηση και κάθε άλλη μεταβολή στοιχείων ακινήτων που έλαβε χώρα από την 1η Ιανουαρίου 2014 μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2014, υποβάλλεται μέχρι και την 26η Αυγούστου 2015. Στην ίδια προθεσμία υποβάλλεται η δήλωση για κάθε σύσταση, απόκτηση και κάθε άλλη μεταβολή στοιχείων ακινήτων που έλαβε χώρα από την 1η Ιανουαρίου 2015 μέχρι και την 31η Μαΐου 2015.

Νομικά πρόσωπα που έχουν δηλώσει τα στοιχεία των ακινήτων τους, της 1ης Ιανουαρίου 2011, με την υποβολή ηλεκτρονικού αρχείου υπολογιστικών φύλλων εφαρμογών γραφείου, υποβάλλουν εμπρόθεσμα τις μεταβολές της περιουσιακής τους κατάστασης της 1ης Ιανουαρίου των ετών 2011, 2012, 2013 και 2014, εφόσον η υποβολή γίνει το αργότερο εντός προθεσμίας σαράντα πέντε (45) ημερών από την ανάρτηση από τη Φορολογική Διοίκηση της προσωρινής περιουσιακής τους εικόνας, βάσει των ανωτέρω προβληθέντων ηλεκτρονικών αρχείων, και σε κάθε περίπτωση όχι αργότερα από την 30ή Ιουνίου 2015, ανεξάρτητα από την ανάρτηση.

4. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού δεν έχουν εφαρμογή για ακίνητα του Δημοσίου, του Ταμείου Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.), της Εταιρείας Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ.) Α.Ε., καθώς και για τα πρόσωπα της υποπερίπτωσης β' της περίπτ. στ' της παρ. 1 του άρθ. 3 του ν.4223/2013 (Α' 287).

7. Οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για φορολογικούς σκοπούς και δεν επιτρέπεται η χρησιμοποίησή τους για δίωξη εκείνου που υπέβαλε τη δήλωση, για παράβαση των κειμένων διατάξεων.

11. Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου πριν από την υποβολή της οικείας δήλωσης φόρου δωρεάς ή γονικής παροχής ακινήτου ή φόρου μεταβίβασης ακινήτου, ο μεταβιβάζων επικαιροποιεί τα στοιχεία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου από την περιουσιακή του κατάσταση στο Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα (Ο.Π.Σ.) Περιουσιολογίου Ακινήτων. Την ίδια υποχρέωση έχει και ο αποκτών το ακίνητο, εφόσον έχει ήδη δικαίωμα επί του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Το πρώτο και το δεύτερο εδάφιο εφαρμόζονται ανάλογα και πριν από την υποβολή δήλωσης φόρου κληρονομιάς ακινήτου.

Με την ανάρτηση από τον συμβολαιογράφο στην εφαρμογή «myPROPERTY» του συμβολαίου, με το οποίο συστήνεται, μετατίθεται, μεταβάλλεται ή καταργείται δικαίωμα σε ακίνητο της παρ. 1, δημιουργείται αυτόματα ψηφιακή δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) των συμβαλλομένων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας αυτών και μεταβάλλεται, αντίστοιχα, η περιουσιακή κατάσταση των συμβαλλομένων στο Ο.Π.Σ. Περιουσιολογίου Ακινήτων.

Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. καθορίζονται ο τρόπος σύνθεσης και ο τύπος της δήλωσης, η διαδικασία υποβολής της, ο χρόνος έναρξης λειτουργίας κάθε σταδίου της ψηφιακής εφαρμογής, καθώς και κάθε άλλο αναγκαίο θέμα για την υλοποίηση και εφαρμογή της παρούσας.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 2 Ν. 2519/2025

Με το άρθρο 2 του Κώδικα κωδικοποιείται το άρθρο 23 του ν. 3427/2005, όπως τροποποιήθηκε με τις παρ. 1 και 3 του άρθρου 20 του ν. 3634/2008 (Α' 9), με τις παρ. 1 και 3 του άρθρου 51 του ν. 3842/2010, με την περ. γ) της παρ. 8 του άρθρου 18 του ν. 4002/2011 (Α' 180), με την περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 321 του ν. 4072/2012 (Α' 86), με την παρ. 2 του άρθρου 19 του ν. 4110/2013 (Α' 17), με τις παρ. 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 12 του ν. 4223/2013 (Α' 287), με την παρ. 2 του άρθρου 53 του ν. 4272/2014 (Α' 145), με το άρθρο 12 του ν. 4239/2014 (Α' 43), με τις παρ. 1 και 3 του άρθρου 52 του ν. 4276/2014 (Α' 155), με το άρθρο 42 του ν. 4308/2014 (Α' 251), με τις παρ. 3 και 5 του άρθρου 86 του ν. 4316/2014 (Α' 270), με το άρθρο 6 του ν. 4328/2015 (Α' 51), με την παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 4337/2015 (Α' 129), με την παρ. 1 του άρθρου 49 του ν. 4410/2016 (Α' 141), με το

άρθρο 51 του ν. 4389/2016 (Α' 94), με την παρ. 1 του όγδοου άρθρου του ν. 4393/2016 (Α' 106), με τις παρ. 4 και 6 του άρθρου 10 και τις παρ. 7 και 8 του άρθρου 13 του ν. 4474/2017 (Α' 80), με την παρ. 1 του άρθρου 73 του ν. 4607/2019 (Α' 65), με την παρ. 1 του άρθρου 49 του ν. 4646/2019 (Α' 201), με τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 48 του ν. 4916/2022 (Α' 65), με το άρθρο 25 του ν. 5036/2023 (Α' 77) και με το άρθρο 56 του ν. 5087/2024 (Α' 25).

Ειδικότερα:

α) Στην παρ. 1 κωδικοποιούνται τα δύο πρώτα εδάφια της παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005.

β) Στην παρ. 2 κωδικοποιείται το τρίτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 και απαλείφεται το τέταρτο εδάφιο της ίδιας ως άνω παραγράφου του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 σχετικά με την έναρξη της πρώτης εφαρμογής του λόγω εξάντλησης του ρυθμιστικού του περιεχομένου.

γ) Στην παρ. 3 κωδικοποιείται το πέμπτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005, με απαλοιφή της ρύθμισης περί της οικογενειακής κατάστασης του υπόχρεου, καθόσον η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται ατομικά.

δ) Απαλείφονται τα εδάφια έκτο, όγδοο και ένατο της παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005, καθώς έχει εξαντληθεί το ρυθμιστικό τους περιεχόμενο.

ε) Στην παρ. 4 κωδικοποιείται το δέκατο εδάφιο και οι περιπτώσεις αυτού με τις ακόλουθες επισημάνσεις:

Στις περ. α) και β) προστίθενται οι λέξεις «ή τον δικαιούχο εμπράγματος δικαιώματος επί αυτού» και στην περ. ε) οι λέξεις «ή εμπράγματο δικαίωμα επί αυτού», καθώς η ίδια διάταξη περιλαμβάνει τη συμπλήρωση στοιχείων ακινήτων και για τα εμπράγματα δικαιώματα.

Στην περ. β) γίνονται γραμματικές και συντακτικές διορθώσεις.

Στην υποπερ. δα) κωδικοποιούνται οι υποπερ. δα) και δβ) του δέκατου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005, στην υποπερ. δβ) κωδικοποιείται η υποπερ. δγ) και απαλείφεται ως πλεοναστική η αναφορά «χωρίς επιβολή προστίμου», καθόσον στη συγκεκριμένη υποπερίπτωση ρυθμίζεται η εμπρόθεσμη υποβολή της δήλωσης.

Στις περ. στ) και ζ) κωδικοποιούνται οι αντίστοιχες περιπτώσεις του δέκατου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 με γραμματικές διορθώσεις, ενώ στην περ. η) κωδικοποιείται η αντίστοιχη περ. η) με επικαιροποίηση των αναφερόμενων δημόσιων οργανισμών μετά την κατάργηση του Οργανισμού Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) δυνάμει της παρ. 6 του άρθρου 1 και της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 4046/2012 (Α' 28), με καθολικό διάδοχο εν συνεχεία τον Οργανισμό Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.) με τον ν. 4144/2013 (Α' 88), ο οποίος μετονομάστηκε σε Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (Δ.ΥΠ.Α.) σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 4921/2022 (Α' 75).

Στην περ. θ) κωδικοποιούνται το έβδομο εδάφιο και η περ. θ) του δέκατου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005, με την επισήμανση περί υποχρέωσης του νόμιμου εκπροσώπου ανήλικων ή δικαιοπρακτικά ανίκανων προς υποβολή δήλωσης στο όνομα των ανήλικων ή δικαιοπρακτικά ανίκανων. Ανεπίκαιρες αναφορές των κωδικοποιούμενων διατάξεων στον ν. 2238/1994 (Α' 151), σε προστατευόμενα τέκνα και υπόχρεο γονέα απαλείφονται.

Στις περ. ιε) και ιστ) ο κάτοχος ακινήτου, πλην του Ελληνικού Δημοσίου που ανήκει στην Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου Α.Ε. (ΕΤΑΔ Α.Ε.) ή ανήκε στην πρώην εταιρεία «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.», με τη συναίνεση των ως άνω εταιρειών και ανεξαρτήτως του τρόπου περιέλευσης σε αυτόν της κατοχής του ακινήτου, καθώς και Ο.Τ.Α. για ακίνητο που δεσμεύει για οποιονδήποτε λόγο και για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο εκκρεμεί η καταβολή σχετικής αποζημίωσης, διευκρινίζεται ότι αποτελούν υπόχρεους προς υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων. Τούτο διότι ήδη με το άρθρο 2 του ν. 4223/2013, το οποίο κωδικοποιείται κατωτέρω με το άρθρο 9 του παρόντος Κώδικα, τα ως άνω πρόσωπα είναι υποκείμενα του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας

Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και ως εκ τούτου υπόχρεοι υποβολής δήλωσης. Διευκρινίζεται ότι, κατά την αρχική διάταξη του άρθρου 2 του ν. 4223/2013 η αναφορά αφορούσε την εταιρεία «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.» που είχε συσταθεί με τις διατάξεις του άρθρου 16 του ν. 4146/2013 (Α' 90) και η οποία εν συνεχεία σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 24 του ν. 4321/2015 (Α' 32) απορροφήθηκε ως σύνολο ενεργητικού και παθητικού από την ΕΤΑΔ Α.Ε. Η αναφορά στην εταιρεία «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Ανώνυμη Εταιρεία» κρίνεται αναγκαία για τη ρύθμιση εννόμων σχέσεων που είχαν εγκαθιδρυθεί πριν από την απορρόφησή της από την ΕΤΑΔ Α.Ε. Αντίστοιχα, η αναφορά στην ΕΤΑΔ Α.Ε. κρίνεται αναγκαία, προκειμένου για τη ρύθμιση εννόμων σχέσεων τις οποίες η ίδια έχει εγκαθιδρύσει, αλλά και αυτές στις οποίες έχει διαδεχθεί την εταιρεία «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.».

Στην περ. ιζ) κωδικοποιείται το δέκατο έβδομο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005, με αναδιατύπωση του περιεχομένου της ρύθμισης, προκειμένου να καταστεί σαφές σε ποιες περιπτώσεις ο εργολάβος καθίσταται υπόχρεος υποβολής δήλωσης. Διευκρινίζεται ότι η συσχέτιση της υποχρέωσης στην κωδικοποιούμενη διάταξη με την ημερομηνία θεώρησης από την Ελληνική Αστυνομία της οικοδομικής άδειας για την έναρξη των εργασιών αντικαθίσταται από την αναφορά στην ημερομηνία έναρξης των εργασιών, καθόσον σύμφωνα με το άρθρο 43 του ν. 4495/2017 (Α' 167) δεν απαιτείται για την έναρξη οικοδομικών εργασιών θεώρηση της οικοδομικής άδειας.

στ) Το ενδέκατο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 απαλείφεται, καθώς έχει εξαντληθεί το ρυθμιστικό του περιεχόμενο.

ζ) Στην παρ. 5 κωδικοποιούνται τα εδάφια δωδέκατο έως και δέκατο έκτο της παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 με γλωσσικές αναμορφώσεις.

η) Τα εδάφια δέκατο όγδοο και δέκατο ένατο της παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 απαλείφονται, καθώς έχει εξαντληθεί το ρυθμιστικό τους περιεχόμενο.

θ) Στην παρ. 6 κωδικοποιείται η παρ. 1α του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 με επαναδιατύπωση και αναδιάρθρωση του περιεχομένου για λόγους αποσαφήνισης.

ι) Στην παρ. 7 κωδικοποιείται το τέταρτο εδάφιο της παρ. 1^α του άρθρου 23 του ν. 3427/2005.

ια) Η παρ. 2 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 απαλείφεται, καθώς έχει εξαντληθεί το ρυθμιστικό της περιεχόμενο.

ιβ) Στην παρ. 8 κωδικοποιείται η περ. α) της παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 με επαναδιατύπωση του περιεχομένου της για λόγους αποσαφήνισης ιδίως στην περίπτωση της κληρονομικής διαδοχής και απαλοιφή του τελευταίου εδαφίου της, καθώς και των περ. β) και γ) της παρ. 3, λόγω εξάντλησης του ρυθμιστικού τους περιεχομένου.

ιγ) Στην παρ. 9 κωδικοποιείται η παρ. 4 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 με επαναδιατύπωση του περιεχομένου της για λόγους προσαρμογής στο περιεχόμενο του παρόντος Κώδικα.

ιδ) Οι παρ. 5 και 6 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 απαλείφονται, καθόσον τα σχετικά ζητήματα που αφορούν στην αρμοδιότητα παραλαβής της δήλωσης, την παραγραφή κ.λπ. ρυθμίζονται από τον Κ.Φ.Δ. και δεν καταλείπεται πλέον ρυθμιστικό περιεχόμενο.

ιε) Στην παρ. 10 κωδικοποιείται το πρώτο εδάφιο της παρ. 7 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 και απαλείφονται όλα τα υπόλοιπα εδάφια της παρ. 7, καθόσον τα θέματα φορολογικού απορρήτου και ποινικής αντιμετώπισης για την παραβίασή του ρυθμίζονται από τον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας και τον Ποινικό Κώδικα (ν. 4619/2019, Α' 95).

ιστ) Η παρ. 8 και το πρώτο εδάφιο της παρ. 9 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 απαλείφονται, καθώς τα αντίστοιχα ζητήματα ρυθμίζονται από τον Κ.Φ.Δ. και δεν καταλείπεται πλέον ρυθμιστικό περιεχόμενο στον παρόντα Κώδικα, ενώ τα λοιπά εδάφια της παρ. 9 του ίδιου άρθρου απαλείφονται λόγω εξάντλησης του ρυθμιστικού τους περιεχομένου.

ιζ) Η παρ. 10 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 απαλείφεται, καθώς αφορά ήδη καταργηθείσα

διάταξη και ως εκ τούτου δεν έχει ρυθμιστικό περιεχόμενο.

ιη) Με την παρ. 11 κωδικοποιούνται τα τρία πρώτα εδάφια της παρ. 11 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 με επαναδιατύπωση του περιεχομένου τους για λόγους αποσαφήνισης.

ιθ) Με την παρ. 12 κωδικοποιείται το τέταρτο εδάφιο της παρ. 11 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005.

κ) Με την παρ. 13 κωδικοποιείται το πέμπτο εδάφιο της παρ. 11 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005.

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Α.Υ.Ο.Ο. 1036178/2.4.2009, ΠΟΛ. 1046.- Θέματα ηλεκτρονικής υποβολής δηλώσεων στοιχείων ακινήτων έτους 2009.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 4 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (ΦΕΚ 312 Α/27-12-2005).

2. Τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005, με τις οποίες εξουσιοδοτείται ο Υπουργός Οικονομίας και Οικονομικών να καθορίζει κατ'έτος τον τύπο και το περιεχόμενο, καθώς και τον τρόπο και τις προθεσμίες υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

3. Τη 1019381/67/0013/πολ. 1019/16-2-2009 (ΦΕΚ Β 368) Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών «Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) φυσικών και νομικών προσώπων έτους 2009, δικαιολογητικών εγγράφων που υποβάλλονται με αυτή και ημερομηνίες υποβολής της».

4. Τη 1023525/377/Α0012/27-2-2009 (ΦΕΚ Β 440) Απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών «Παράταση προθεσμίας υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος οικονομικού έτους 2009 καθώς και της δήλωσης στοιχείων ακινήτων έτους 2009 για ορισμένες κατηγορίες υποχρέων».

5. Την κοινή απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών 1666/ΔΙΟΕ89/16-1-2009 (ΦΕΚ Β 40) για τον καθορισμό αρμοδιοτήτων των Υφυπουργών Οικονομίας και Οικονομικών.

6. Το γεγονός ότι με την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη στον κρατικό προϋπολογισμό.

Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Τα φυσικά και νομικά πρόσωπα έχουν το δικαίωμα να υποβάλλουν αρχικές εμπρόθεσμες δηλώσεις στοιχείων ακινήτων έτους 2009 με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας, μέσω ειδικού δικτύου (σύστημα TAXISnet).

Η πιστοποίηση στο σύστημα TAXISnet, πραγματοποιείται μετά από αίτηση-εγγραφή, από όπου λαμβάνεται όνομα και κωδικός χρήστη. Η πρόσβαση στο TAXISnet για την υποβολή των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων έτους 2009 είναι εφικτή με τη χρήση των κωδικών αυτών.

Ο συνδυασμός του ονόματος και του κωδικού χρήση ταυτοποιεί το συγκεκριμένο φυσικό ή νομικό πρόσωπο, αποτελεί απόρρητο προσωπικό στοιχείο και επιτρέπεται μόνο στον ίδιο να τον διαχειρίζεται και να τον μεταβάλλει, έτσι ώστε μόνο το πρόσωπο αυτό ή άλλο της επιλογής του να είναι σε γνώση αυτού και να έχει τη δυνατότητα χρήσης του.

Στις περιπτώσεις που το φυσικό ή νομικό πρόσωπο έχει ήδη πιστοποιηθεί στο σύστημα TAXISnet, η υποβολή της δήλωσης στοιχείων ακινήτων του έτους 2009 πραγματοποιείται με τη χρήση των κωδικών που ήδη διαθέτει.

Άρθρο 2

Ως ημερομηνία ηλεκτρονικής υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων ορίζονται εκείνες της

δήλωσης φορολογίας εισοδήματος.

Ημερομηνία υποβολής της δήλωσης θεωρείται η ημερομηνία αποδοχής και επιτυχούς καταχώρισης αυτής στο σύστημα TAXISnet, με αυτόματη απόδοση στον αποστολέα-φυσικό ή νομικό πρόσωπο μοναδικού αριθμού καταχώρισης δήλωσης.

Η εμφάνιση στην οθόνη της δήλωσης συσχετισμένης με το μοναδικό αριθμό καταχώρισης και η ημερομηνία υποβολής της ή η εκτύπωσή της, αποτελούν την πληροφορία ή το αντίγραφο υποβολής της αντίστοιχα.

Άρθρο 3

Τα γενικότερα ζητήματα μεταβολής προσωπικών στοιχείων, αναστολής πιστοποίησης, ηλεκτρονικής ταυτοποίησης και ελέγχου, καθορίζονται με τη 1014179/258/Α0012/πολ. 1036/12-2-2001 απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

Άρθρο 4

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1201/25.10.2012.- Διαδικασία ηλεκτρονικής υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων έτους 2012.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005, όπως συμπληρώθηκε με τις διατάξεις της παρ. 2 της περ. β του άρθρου 321 του ν. 4072/2012 (ΦΕΚ Α 86) περί ατομικής υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

2. Τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005, με τις οποίες παρέχεται εξουσιοδότηση στον Υπουργό Οικονομικών να καθορίζει, μεταξύ άλλων, τον τρόπο υποβολής των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια που είναι αναγκαία για την εφαρμογή των διατάξεων αυτών.

3. Την Απόφαση Υπουργού Οικονομικών ΠΟΛ. 1061/3.3.2012 (ΦΕΚ 896 Β), με την οποία καθορίζεται ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) φυσικών και νομικών προσώπων έτους 2012 και δικαιολογητικών εγγράφων που υποβάλλονται με αυτή.

Αποφασίζουμε

1. Για το έτος 2012 η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου ατομικά από κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο είναι ενεργός χρήστης των υπηρεσιών του Taxisnet.

2. Η σύζυγος, η οποία δεν είναι ενεργή χρήστης των υπηρεσιών του Taxisnet, διαρκούντος του έγγαμου βίου υποβάλλει ηλεκτρονικά τη δήλωση στοιχείων ακινήτων της, χρησιμοποιώντας για την πρόσβαση στο Taxisnet το όνομα χρήστη και τον κωδικό πρόσβασης του συζύγου της.

Από την ημερομηνία ενεργοποίησης του ονόματος χρήστη και κωδικού πρόσβασης από τη σύζυγο, δεν είναι πλέον δυνατή η υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων της με τη χρήση των κωδικών του συζύγου.

Από την ημερομηνία καταχώρισης της διακοπής ή της διάστασης της έγγαμης σχέσης στο υποσύστημα Taxis - Μητρώο διακόπτεται η δυνατότητα χρήσης του ονόματος χρήστη και του κωδικού πρόσβασης του πρώην ή σε διάσταση συζύγου για υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων της πρώην ή σε διάσταση, κατά περίπτωση, συζύγου.

3. Η δήλωση στοιχείων ακινήτων ανηλίκου προστατευόμενου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 7 του Κ.Φ.Ε., τέκνου υποβάλλεται από τον υπόχρεο γονέα με τη χρήση του ονόματος χρήστη και κωδικού πρόσβασης του ιδίου, στο όνομα του ανηλίκου τέκνου.

Από την ημερομηνία ενηλικίωσης του τέκνου δεν είναι δυνατή η χρήση του ονόματος χρήστη και κωδικού πρόσβασης του γονέα για την υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

Σε περίπτωση που, με βάση τα μηχανογραφικά τηρούμενα στοιχεία δεν προκύπτει ο υπόχρεος

γονέας, η δήλωση υποβάλλεται στο όνομα του ανηλίκου τέκνου, μετά την ενεργοποίηση του ονόματος χρήστη και του κωδικού πρόσβασης του τέκνου.

4. Παρέχεται η δυνατότητα στον υπόχρεο φυσικό πρόσωπο είτε να πραγματοποιεί διορθώσεις σε δηλώσεις στοιχείων ακινήτων είτε να προβεί σε έλεγχο της εικόνας της περιουσιακής του κατάστασης, ετών 2010 και 2011, εφόσον δεν έχει εκδοθεί δήλωση εκκαθαριστικό φόρου επί της ακίνητης περιουσίας για το έτος αυτό.

5. Οι μεταβολές που επήλθαν στην ακίνητη περιουσία των νομικών προσώπων για το έτος 2012, υποβάλλονται ηλεκτρονικά με τη δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2012.

Μετά την καταχώρηση των μεταβολών της ακίνητης περιουσίας, η εικόνα της περιουσιακής κατάστασης του νομικού προσώπου πρέπει να ταυτίζεται με αυτήν της 1ης Ιανουαρίου 2012.

Σε περίπτωση εμφάνισης μέρους της ακίνητης περιουσίας του νομικού προσώπου ή σε περίπτωση εμφάνισης λανθασμένων στοιχείων επί των ακινήτων, το νομικό πρόσωπο πραγματοποιεί υποχρεωτικά τις απαραίτητες μεταβολές, ώστε να αποτυπώνεται ορθά το σύνολο της περιουσιακής κατάστασης της 1ης Ιανουαρίου 2012.

Νομικά πρόσωπα, στην περιουσιακή κατάσταση των οποίων δεν επήλθε μεταβολή κατά την 1η Ιανουαρίου έτους 2012, δεν υποχρεούνται σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων του έτους αυτού.

6. Η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται χειρόγραφα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., μέχρι την καταληκτική ημερομηνία ηλεκτρονικής υποβολής της δήλωσης αυτής, χωρίς την επιβολή προ-στίμου αποκλειστικά στις ακόλουθες περιπτώσεις:

α. Όταν ο υπόχρεος σε υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων έτους 2012 έχει αποβιώσει και έχει ενημερωθεί το τμήμα μητρώου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. του αποβιώσαντος.

β. Όταν το υπόχρεο νομικό πρόσωπο έχει διακόψει τις εργασίες του κατά την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης.

γ. Σε οποιαδήποτε περίπτωση που, λόγω αποδεδειγμένης αδυναμίας της ηλεκτρονικής εφαρμογής, δεν καθίσταται εφικτή η υποβολή δήλωσης από τον υπόχρεο.

7. Σε περίπτωση που ο υπόχρεος χρειαστεί αντίγραφο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων που έχει υποβάλει με τη χρήση ηλεκτρονικής μεθόδου επικοινωνίας μέσω διαδικτύου, προσκομίζει εκτυπωμένη την ηλεκτρονικά υποβληθείσα δήλωση, συνοδευόμενη από υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 18 του ν. 1599/1986 (ΦΕΚ 75 Α), με την οποία δηλώνει την ακρίβεια των στοιχείων της δήλωσης.

8. Η Απόφαση αυτή να δημοσιευτεί στην Εφημερίδα της Κυβέρνησης.

Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1210/29.11.2012.- Παράταση προθεσμίας ηλεκτρονικής υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων έτους 2012.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (Φ.Ε.Κ. 312 Α).

2. Τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (Φ.Ε.Κ. 312 Α).

Αποφασίζουμε

1. Η προθεσμία ηλεκτρονικής υποβολής δηλώσεων στοιχείων ακινήτων φυσικών και νομικών προσώπων, έτους 2012 παρατείνεται μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2012.

2. Η απόφαση αυτή να δημοσιευτεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1002/31.12.2012.- Ηλεκτρονική δήλωση στοιχείων ακινήτων φυσικών προσώπων ετών 2011 και 2012.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 23 και 23Α του ν. 3427/2005 (312 Α), όπως ισχύουν.

2. Τις διατάξεις του άρθρου 34 του ν. 3842/2010 (9 Α) όπως ισχύει.
3. Τις Αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών Πολ. 1061/3.3.2012 (896 Β), Πολ. 1201/25.10.2012 (ΦΕΚ 3000 Β) και Πολ.1210/29.11.2012 (3315 Β).
4. Την ΥΠΟΙΚ. 07927/2012 ΕΞ (2574 Β) Απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομικών, «Ανάθεση αρμοδιοτήτων στον Υφυπουργό Οικονομικών Γεώργιο Μαυραγάνη».
5. Την ανάγκη διαρκούς και ορθής ενημέρωσης του Περιουσιολογίου Ακινήτων.
6. Την αποφυγή ταλαιπωρίας των φορολογουμένων και την αποσυμφόρηση των υπηρεσιών.
7. Το γεγονός ότι με την απόφαση αυτή δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού.

Αποφασίζουμε

1. Η ηλεκτρονική εφαρμογή υποβολής δηλώσεων στοιχείων ακινήτων φυσικών προσώπων ετών 2011 και 2012 παραμένει στη διάθεση των φορολογουμένων μέχρι την ημερομηνία εκκαθάρισης των δηλώσεων του φόρου ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων των αντίστοιχων ετών.
2. Η απόφαση αυτή να δημοσιευτεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1029/15.2.2013.- Τρόπος υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) έτους 2013. Παράταση προθεσμίας υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων φυσικών προσώπων έτους 2013.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (ΦΕΚ 312 Α) και ειδικότερα την παράγραφο 3 του ιδίου άρθρου, με τις οποίες εξουσιοδοτείται ο Υπουργός Οικονομικών να παρατείνει την προθεσμία καθώς και να καθορίζει τον τρόπο υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

Αποφασίζουμε

1. Οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων φυσικών προσώπων έτους 2013 υποβάλλονται μόνο ηλεκτρονικά.
2. Για αποβιώσαντες μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2012, δεν απαιτείται υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων έτους 2013, εφόσον έχει δηλωθεί ο θάνατος στο μητρώο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ.
3. Για νομικά πρόσωπα, για τα οποία έχει ολοκληρωθεί στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., διακοπή εργασιών μέχρι 31 Δεκεμβρίου 2012, δεν απαιτείται υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων έτους 2013.
4. Η προθεσμία ηλεκτρονικής υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων φυσικών προσώπων (Ε9) έτους 2013, παρατείνεται μέχρι και την 30ή Ιουνίου 2013.
5. Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1061/3.3.2012.- Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) φυσικών και νομικών προσώπων έτους 2012 και δικαιολογητικών εγγράφων που υποβάλλονται με αυτή.

Έχοντας υπόψη:

Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

1. Για το έτος 2012 ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων φυσικών και νομικών προσώπων έχει ως το σχετικό υπόδειγμα (έντυπο Ε9), το οποίο επισυνάπτεται και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας.
2. Η δήλωση υποβάλλεται ηλεκτρονικά ή σε εξαιρετικές περιπτώσεις στη Δ.Ο.Υ. σε δύο (2) αντίτυπα, σε έντυπα που παρέχονται δωρεάν από το Ελληνικό Δημόσιο, υπογράφεται από τον υπόχρεο και τη σύζυγο, εφόσον έχει ακίνητα ή εμπράγματα δικαιώματα σε αυτά ή από τον πληρεξούσιο που έχει ειδικά εξουσιοδοτηθεί γι' αυτό. Όταν η δήλωση υποβάλλεται από

πληρεξούσιο θα συνοδεύεται από τα αποδεικτικά έγγραφα της πληρεξουσιότητας.

3. Η δήλωση της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού είναι δυνατό να υποβληθεί σε φύλλο που έχει εκτυπωθεί σε απλό μηχανογραφικό χαρτί, εφόσον συντρέχουν οι εξής προϋποθέσεις:

α) οι διαστάσεις του να βρίσκονται μεταξύ των ορίων Α3 και 11 x 13 ½ in. (280 χιλ. x 353 χιλ.), εφόσον εμπεριέχονται όλα τα προβλεπόμενα στοιχεία του εντύπου, σύμφωνα με την παράγραφο 1 της παρούσας.

β) Η γραμματοσειρά που θα χρησιμοποιείται να είναι ευανάγνωστη-έντονη, τα γράμματα και οι αριθμοί να μην εφάπτονται μεταξύ τους.

γ) Οι καταχωρίσεις να μην εφάπτονται ή να καλύπτονται από τις κάθετες ή οριζόντιες γραμμές του εντύπου.

δ) Δεν επιτρέπεται η χρήση ομοιωματικών κατά τη συμπλήρωση των πινάκων 1 και 2 του εντύπου.

ε) Δεδομένου ότι το μηχανογραφικό έντυπο είναι συνεχές, κατά την υποβολή του στη Δ.Ο.Υ. θα πρέπει:

1. σε κάθε σελίδα της υποβαλλόμενης κατάστασης στοιχείων ακινήτων σε μηχανογραφικό έντυπο και στο επάνω αριστερό τμήμα της να αναγράφεται ο Α.Φ.Μ. του υπόχρεου,

2. οι δύο σελίδες του υποβαλλόμενου εντύπου να είναι συραμμένες σταθερά, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η ενότητα του εντύπου, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 2

1. Στις παρατηρήσεις της δήλωσης στοιχείων ακινήτων υποχρεωτικά αναγράφεται:

i. Σε περίπτωση προσθήκης νέου ακινήτου ή διαγραφής ακινήτου που έχει δηλωθεί σε προηγούμενες δηλώσεις στοιχείων ακινήτων του υποχρέου, ο αριθμός και η ημερομηνία του συμβολαίου αγοράς ή πώλησης καθώς και το ονοματεπώνυμο του συμβολαιογράφου.

ii. Σε περίπτωση εισαγωγής κληρονομιαίων ακινήτων αναγράφεται ο Α.Φ.Μ. ή η ταυτότητα και το ονοματεπώνυμο του αποβιώσαντος καθώς και η ημερομηνία θανάτου αυτού.

iii. Σε περίπτωση μεταβολής που επήλθε σε ακίνητο εντός του έτους 2011, αναγράφονται η ημερομηνία και ο οικείος αριθμός του παραστατικού (συμβόλαιο, άδεια οικοδομής κ.λπ.) που αποδεικνύει τη μεταβολή.

2. Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. μπορεί να ζητήσει την προσκόμιση οποιουδήποτε αποδεικτικού στοιχείου κατά τον έλεγχο της δήλωσης, όταν το κρίνει απαραίτητο.

Άρθρο 3

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1175/10.7.2013.- Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) φυσικών και νομικών προσώπων έτους 2013 και διαδικασία υποβολής της.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (ΦΕΚ 312 Α) και ειδικότερα της παραγράφου 3 του ιδίου άρθρου, με τις οποίες εξουσιοδοτείται ο Υπουργός Οικονομίας να καθορίζει κατ'έτος τον τύπο και το περιεχόμενο, τον τρόπο υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων καθώς και κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια.

Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

1. Για το έτος 2013 ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων φυσικών και νομικών προσώπων έχει ως το σχετικό υπόδειγμα (έντυπο Ε9), το οποίο επισυνάπτεται και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας.

2. Η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται ηλεκτρονικά μέσω διαδικτύου ατομικά από κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο απαιτείται να είναι ενεργός χρήστης των υπηρεσιών

του Taxisnet, σύμφωνα με τη διαδικασία που ορίζεται στις παραγράφους 1, 2 και 3 της ΠΟΛ. 1201/25.10.2012 Α.Υ.Ο. (ΦΕΚ 3000 Β).

3. Η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται χειρόγραφα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. αποκλειστικά στην περίπτωση που ο υπόχρεος σε δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2013 έχει αποβιώσει. Η δήλωση αυτή υποβάλλεται μέχρι την καταληκτική ημερομηνία ηλεκτρονικής υποβολής της δήλωσης, σε δύο αντίτυπα, σε έντυπα που παρέχονται δωρεάν από το Ελληνικό Δημόσιο, υπογράφεται από όλους τους κληρονόμους ή οποιονδήποτε εξ αυτών ή από πληρεξούσιο, που έχει ειδικά εξουσιοδοτηθεί γι αυτό. Όταν η δήλωση υποβάλλεται από πληρεξούσιο, συνοδεύεται από τα αποδεικτικά έγγραφα της πληρεξουσιότητας.

Άρθρο 2

1. Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2013 εισάγονται, τα ακόλουθα:

α) ο 12ψήφιος Κωδικός Αριθμός Εθνικού Κτηματολογίου (ΚΑΕΚ), προσωρινός ή οριστικός, εφόσον υπάρχει,

β) ο αριθμός παροχής ηλεκτρικής ενέργειας, εφόσον το ακίνητο την 1η Ιανουαρίου 2013 ήταν ηλεκτροδοτούμενο ή κατά την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης ηλεκτροδοτείται,

γ) η επιφάνεια των κατοικιών - μονοκατοικιών, αποθηκών, γεωργικών κτισμάτων επαγγελματικών στεγών ή άλλων ειδικών κτηρίων που βρίσκονται εντός αγροτεμαχίου καθώς και το σύνολο της επιφανείας τους,

δ) το μήκος της πρόσοψης ή το άθροισμα των προσόψεων της επαγγελματικής στέγης ή του οικοπέδου.

2. Στις «ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ ΦΟΡΟΛΟΓΟΥΜΕΝΟΥ» της δήλωσης στοιχείων ακινήτων υποχρεωτικά αναγράφεται:

i. Σε περίπτωση προσθήκης νέου ακινήτου ή διαγραφής ακινήτου που έχει δηλωθεί σε προηγούμενες δηλώσεις στοιχείων ακινήτων του υποχρέου, ο αριθμός και η ημερομηνία του συμβολαίου αγοράς ή πώλησης καθώς και το ονοματεπώνυμο και η έδρα του συμβολαιογράφου.

ii. Σε περίπτωση εισαγωγής κληρονομιαίων ακινήτων αναγράφεται ο Α.Φ.Μ. ή η ταυτότητα και το ονοματεπώνυμο του αποβιώσαντος καθώς και η ημερομηνία θανάτου αυτού.

iii. Σε περίπτωση μεταβολής που επήλθε σε ακίνητο εντός του έτους 2012, αναγράφονται η ημερομηνία και ο οικείος αριθμός του παραστατικού (συμβόλαιο, άδεια οικοδομής κ.λπ.) που αποδεικνύει τη μεταβολή.

3. Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. μπορεί να ζητήσει την προσκόμιση οποιουδήποτε αποδεικτικού στοιχείου κατά τον έλεγχο της δήλωσης, όταν το κρίνει απαραίτητο.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ Β' 1850/29.7.2013).

ΑΠΟΦ. Γ.Γ.Δ.Ε. ΥΠ. ΟΙΚ. ΠΟΛ. 1052/17.2.2014.- Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) φυσικών και νομικών προσώπων έτους 2014, τρόπος αναγραφής των ακινήτων, δικαιολογητικά που συνυποβάλλονται και διαδικασία υποβολής της.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (ΦΕΚ 312 Α).

2. Τις εξουσιοδοτικές διατάξεις των άρθρων 4, 18 του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α).

3. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως και 8 του ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α).

Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Τύπος και διαδικασία υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων

1. Ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) για τα, κατά την 1η Ιανουαρίου 2014, δικαιώματα φυσικών και νομικών προσώπων επί ακινήτων, τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα, έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα (έντυπο Ε9), το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο

τμήμα της παρούσας. (βλ. w.w.w.logistis.gr).

2. Η δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2014 υποβάλλεται ηλεκτρονικά μέσω διαδικτύου από κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, το οποίο απαιτείται να είναι ενεργός χρήστης των υπηρεσιών του Taxisnet.

3. Κατ' εξαίρεση η σύζυγος, η οποία δεν είναι ενεργή χρήστης των υπηρεσιών του Taxisnet, διαρκούντος του έγγαμου βίου υποβάλλει ηλεκτρονικά τη δήλωση στοιχείων ακινήτων της, χρησιμοποιώντας, για την πρόσβαση στο Taxisnet, το όνομα χρήστη και τον κωδικό πρόσβασης του συζύγου της. Από την ημερομηνία ενεργοποίησης του ονόματος χρήστη και κωδικού πρόσβασης από τη σύζυγο δεν είναι πλέον δυνατή η υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων της με τη χρήση των κωδικών του συζύγου. Σε περίπτωση διακοπής ή διάστασης της έγγαμης σχέσης διακόπτεται η δυνατότητα χρήσης του ονόματος χρήστη και του κωδικού πρόσβασης του πρώην ή σε διάσταση συζύγου, από την ημερομηνία καταχώρησης της διακοπής ή της διάστασης στο μητρώο.

4. Η δήλωση στοιχείων ακινήτων ανηλίκου τέκνου υποβάλλεται στο όνομα του ανηλίκου τέκνου από τους υπόχρεους γονείς, με τους προσωπικούς κωδικούς του τέκνου.

5. Στην περίπτωση που ο υπόχρεος σε δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2014 έχει αποβιώσει, μετά την ενημέρωση του μητρώου του φορολογουμένου, η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται χειρόγραφα στον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., από όλους τους κληρονόμους ή οποιονδήποτε εξ αυτών ή από πληρεξούσιο, που έχει ειδικά εξουσιοδοτηθεί γι' αυτό, και συνοδεύεται από τα οικεία παραστατικά.

6. Κατά την υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων από νομικό πρόσωπο, εφόσον τα στοιχεία αυτού ή του νομίμου εκπροσώπου του εμφανίζονται ανακριβώς στην ηλεκτρονική εφαρμογή, πριν την υποβολή της δήλωσης απαιτείται η διόρθωση των λανθασμένων στοιχείων στο φορολογικό μητρώο του νομικού προσώπου.

7. Σε περίπτωση προσθήκης νέου ακινήτου ή διαγραφής ακινήτου που έχει δηλωθεί σε προηγούμενες δηλώσεις στοιχείων ακινήτων του υπόχρεου, αναγράφονται υποχρεωτικά τα στοιχεία του συμβολαίου απόκτησης ή μεταβίβασης. Σε περίπτωση απόκτησης ακινήτων λόγω κληρονομικής διαδοχής, αναγράφονται τα στοιχεία του αποβιώσαντος και η ημερομηνία θανάτου αυτού. Σε περίπτωση δήλωσης μεταβολής που επήλθε σε ακίνητο, αναγράφονται τα στοιχεία που αποδεικνύουν τη μεταβολή.

8. Σε περίπτωση ακινήτου δεσμευμένου από ΟΤΑ για οποιονδήποτε λόγο, εκτός από τον ΟΤΑ, ο οποίος είναι υπόχρεος σε καταβολή φόρου και υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο εκκρεμεί η καταβολή της σχετικής αποζημίωσης, το ακίνητο δηλώνεται και από τον έχοντα δικαιώματα επ' αυτού, με συμπλήρωση και των αντίστοιχων κωδικών.

Άρθρο 2

Τρόπος αναγραφής ακινήτων στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων - Γενικά

1. Κάθε ενιαία ιδιοκτησία αναγράφεται σε μια γραμμή της δήλωσης στοιχείων ακινήτων. Κατ' εξαίρεση, κτίσματα επί οικοπέδου χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας αναγράφονται σε διαφορετικές γραμμές ανά όροφο και τα στοιχεία του οικοπέδου αναγράφονται σε μία εξ αυτών. Στη γραμμή, στην οποία αναγράφονται τα στοιχεία του οικοπέδου, αναγράφεται και η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων που υπάρχουν στο οικόπεδο και προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης. Αν όμως στο υπόγειο ή στο ισόγειο υπάρχουν κτίσματα διαφορετικής κατηγορίας, αυτά αναγράφονται σε διαφορετικές γραμμές και, σε μια μόνο από αυτές, αναγράφονται τα στοιχεία του οικοπέδου και η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων.

2. Σε κάθε περίπτωση αναγραφής κτισμάτων απαιτείται και η συμπλήρωση των στοιχείων του οικοπέδου ή γηπέδου, επί του οποίου βρίσκονται αυτά. Δεν συμπληρώνονται στοιχεία οικοπέδου αποκλειστικά και μόνο στην περίπτωση κατά την οποία οι οριζόντιες ιδιοκτησίες κατοικιών, επαγγελματικών στεγών, αποθηκών και θέσεων στάθμευσης σε πολυκατοικία έχουν δημιουργη-

θεί εν ζωή με συμβολαιογραφικό έγγραφο και εφόσον η αξία του οικοπέδου υπολογίζεται με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων. Για τις ανάγκες συμπλήρωσης της δήλωσης στοιχείων ακινήτων, ως πολυκατοικία θεωρείται κάθε πολυώροφη οικοδομή εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, η οποία αποτελείται από τρεις τουλάχιστον ορόφους, υφιστάμενους ή μελλοντικούς, στους οποίους συμπεριλαμβάνεται και το ισόγειο, ή η οικοδομή που, ανεξάρτητα από τον αριθμό των ορόφων, έχει κτισμένη επιφάνεια συνολικού εμβαδού 500 τ.μ..

3. Σε περίπτωση δήλωσης αυθαίρετων κτισμάτων ή κτισμάτων χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, αναγράφεται η μικτή επιφάνεια αυτών (κλιμακοστάσια, πλατύσκαλα κ.λπ.).

4. Το έτος κατασκευής του ακινήτου αναγράφεται όπως προκύπτει από την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή από την τελευταία αναθεώρησή της. Σε περίπτωση ενιαίου κτίσματος, τμήματα του οποίου έχουν διαφορετική παλαιότητα, έτος κατασκευής είναι το έτος έκδοσης της νεότερης οικοδομικής άδειας. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, ως έτος έκδοσής της λαμβάνεται το έτος κατασκευής το οποίο προκύπτει από δημόσιο έγγραφο.

5. Εφόσον υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, αναγράφεται η καθαρή επιφάνεια των κύριων ή βοηθητικών χώρων. Σε περίπτωση που στο συμβολαιογραφικό έγγραφο αναγράφεται μόνο μικτή επιφάνεια, προκειμένου να προσδιοριστεί η καθαρή επιφάνεια, αφαιρείται ποσοστό 10% της μικτής επιφάνειας. Η επιφάνεια των ακινήτων αναγράφεται είτε με δύο (2) δεκαδικά ψηφία είτε σε ακέραιο αριθμό.

6. Το ποσοστό συνιδιοκτησίας των ακινήτων αναγράφεται με τη χρήση πέντε (5) δεκαδικών ψηφίων.

7. Όταν κτίσμα έχει πρόσοψη αποκλειστικά σε ακάλυπτο χώρο ή σε αίθριο ή σε στοά, θεωρείται «τυφλό». Όταν οικόπεδο ή γήπεδο δεν έχει καμία πρόσοψη σε δρόμο ή πλατεία, θεωρείται τυφλό. Σε περίπτωση τυφλού κτίσματος, εφόσον, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο αυτό, αναγράφονται υποχρεωτικά τα στοιχεία του οικοπέδου και εφόσον αυτό δεν είναι τυφλό, αναγράφεται σε διαφορετική γραμμή, ώστε να δηλωθεί η πρόσοψή του, με συμπλήρωση και της συνολικής επιφάνειας των επ αυτού κτισμάτων.

8. Σε περίπτωση μεταφοράς συντελεστή δόμησης ως γεωγραφικά στοιχεία αναγράφονται αυτά του βαρυνόμενου ακινήτου, ως επιφάνεια αναγράφονται τα τετραγωνικά μέτρα του μελλοντικού κτίσματος, ως όροφος, πλην του ισόγειου που έχει τον κωδικό 0, αναγράφεται ο κωδικός 1 και δεν συμπληρώνονται στοιχεία οικοπέδου.

9. Για τις ανάγκες συμπλήρωσης της δήλωσης στοιχείων ακινήτων, όταν σε κατοικία έχει συσταθεί η προσωπική δουλεία της οίκησης, ο κύριος του ακινήτου εξομοιώνεται με ψιλό κύριο και ο έχων το δικαίωμα της οίκησης με επικαρπωτή.

10. Οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης δεν έχουν υποχρέωση να αναγράψουν στη δήλωση στοιχείων ακινήτων τους κοινόχρηστους χώρους, κατά την έννοια του άρθρου 967 του Αστικού Κώδικα, που έχουν στην κυριότητά τους και έχουν δημοσιευθεί σε σχετικό ΦΕΚ, καθώς και τα γήπεδα κοιμητηρίων, τα οστεοφυλάκια, τους νεκροθαλάμους, τα αποτεφρωτήρια και τα χωνευτήρια, τα οποία βρίσκονται εντός αυτών. Λοιπά κτίσματα που υπάρχουν επί του οικοπέδου ή γηπέδου των κοιμητηρίων αναγράφονται χωρίς στοιχεία οικοπέδου.

11. Ο δικαιούχος ακινήτου από το Δημόσιο ή τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή Ν.Π.Δ.Δ., εφόσον έχει παραλάβει το ακίνητο, θεωρείται πλήρης κύριος αυτού.

12. Η επιφάνεια βοηθητικών χώρων αποθηκών, κολυμβητικών δεξαμενών και θέσεων στάθμευσης που αποτελούν, κατά τον τίτλο κτήσης ή τη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, παρακλούθημα κτίσματος αναγράφονται στην ίδια γραμμή ως βοηθητικοί χώροι αυτού. Εφόσον δεν προκύπτει η επιφάνεια της θέσης στάθμευσης, η επιφάνεια αυτής θεωρείται ότι είναι 20 τ.μ..

13. Στεγασμένες κοινόχρηστες θέσεις στάθμευσης καθώς και κοινόχρηστες κολυμβητικές δεξα-

μενές και αποθήκες δηλώνονται από τον κάθε συνιδιοκτήτη σύμφωνα με το ποσοστό του.

14. Διαμερίσματα, τα οποία χρησιμοποιούσαν ή χρησιμοποιούν ως κατοικία οι θυρωροί πολυκατοικιών και ανήκουν από κοινού σε όλους τους συνιδιοκτήτες, δηλώνονται από τον καθένα από αυτούς σύμφωνα με το συνολικό ποσοστό συνιδιοκτησίας αυτού επί του οικοπέδου.

15. Όταν υπάρχουν διαφορετικά ποσοστά ή διαφορετικά εμπράγματα δικαιώματα επί του ιδίου ακινήτου, αυτά αναγράφονται σε χωριστές γραμμές.

16. Οριζόντιες ιδιοκτησίες, οι οποίες έχουν δημιουργηθεί αλλά την 1η Ιανουαρίου 2014 δεν έχει κατασκευαστεί ο φέρων οργανισμός (σκελετός) αυτών, δηλώνονται ως οικοπέδα με τα ποσοστά ιδιοκτησίας ή συνιδιοκτησίας επί αυτού. Σε περίπτωση όμως που, μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2013, έχει μεταβιβαστεί με οριστικό συμβόλαιο ακίνητο ανεγειρόμενης οικοδομής σε οποιοδήποτε στάδιο, ακόμη και πριν την έναρξη εργασιών επί του οικοπέδου, εφόσον προβλέπεται ότι αυτό θα παραδοθεί αποπερατωμένο στον αγοραστή, δηλώνεται ως αποπερατωμένο.

17. Όταν επί οικοπέδου ή γηπέδου έχει συσταθεί το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας και ακολούθως ανεγερθεί κτίσμα, υφίσταται και επί των κτισμάτων το ίδιο δικαίωμα.

Άρθρο 3

Τρόπος αναγραφής ακινήτων στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων - Κτίσματα

1. Για τις ανάγκες συμπλήρωσης της δήλωσης στοιχείων ακινήτων, τα κτίσματα κατατάσσονται σε κατηγορίες ως ακολούθως:

α) Ως Μονοκατοικία ορίζεται το μοναδικό κτίσμα, προορισμένο για κατοικία, που βρίσκεται μέσα σε οικόπεδο ή γήπεδο ή κάθετη ιδιοκτησία, αποτελεί λειτουργικά μία μόνο κατοικία με τους βοηθητικούς της χώρους, η οποία μπορεί να εκτείνεται σε έναν ή σε περισσότερους ορόφους, οι οποίοι επικοινωνούν μεταξύ τους και αποτελούν ενιαία λειτουργική ενότητα. Ως επιφάνεια των κυρίων και βοηθητικών χώρων αναγράφεται το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων αυτών και ως όροφος αναγράφεται ο υψηλότερος.

β) Ως κατοικία ή διαμέρισμα ορίζεται κάθε κτίσμα, προορισμένο για το σκοπό αυτό, μαζί με τα παρακολουθήματά του και το οποίο δεν είναι μονοκατοικία. Κατοικία ή διαμέρισμα που αποτελείται από περισσότερες της μιας αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, με αποκλειστικά ενιαία λειτουργική ενότητα, η οποία εκτείνεται σε περισσότερους από έναν ορόφους, αναγράφεται σε μία γραμμή. Ως επιφάνεια των κυρίων και βοηθητικών χώρων αναγράφεται το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων αυτών και ως όροφος αναγράφεται ο υψηλότερος.

γ) Ως επαγγελματική στέγη ορίζεται το κτίσμα, με τους βοηθητικούς του χώρους, το οποίο ενδεικτικά χρησιμοποιείται ως κατάστημα ή γραφείο και δεν εντάσσεται στις περιπτώσεις δ, ε, στ, ζ, η και θ της παραγράφου 1 του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 1129485/479/3.12.1996 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (Β 1152), με τις προϋποθέσεις που ορίζονται σε αυτή.

δ) Γεωργική ή κτηνοτροφική αποθήκη ορίζεται το κτίσμα στο οποίο φυλάσσονται ζωοτροφές, σπόροι, γεωργικά εργαλεία και μηχανήματα, ή τα κτήρια που στεγάζουν ζώα και στα οποία εκτελούνται απλές εργασίες εκτροφής και γενικά φροντίδας ζώων.

ε) Αποθήκη ορίζονται ο αποθηκευτικός χώρος, σύμφωνα με την άδεια οικοδομής και τη χρήση του, οποιουδήποτε μεγέθους, που αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία και δεν εντάσσεται στην κατηγορία των γεωργικών ή κτηνοτροφικών αποθηκών, ανεξάρτητα από τον όροφο στον οποίο βρίσκεται.

στ) Θέση στάθμευσης ορίζεται ο ιδιωτικός χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, όπως προσδιορίζεται είτε από την οικοδομική άδεια είτε από τον τίτλο κτήσης, που αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία.

ζ) Σταθμός αυτοκινήτων ορίζεται ο σταθμός αυτοκινήτων δημόσιας χρήσης, μετά των παραρτημάτων του, ο οποίος διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας.

Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτηρίου, αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Αν έχει διακοπεί η λειτουργία του σταθμού αυτοκινήτων λόγω παύσης εργασιών, αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν τη διακοπή. Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές, το κτήριο θεωρείται επαγγελματική στέγη.

η) Βιομηχανικό - βιοτεχνικό κτίριο είναι το κτίριο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας, μετά των παραρτημάτων του. Επίσης βιομηχανικό- βιοτεχνικό κτίριο θεωρείται το κτίσμα στο οποίο πραγματοποιείται μαζική διαλογή, συσκευασία ή μεταποίηση αγροτικών προϊόντων ή οργανωμένη συλλογή, επεξεργασία και μεταποίηση κτηνοτροφικών προϊόντων, σφαγείων και γενικά οργανωμένες γεωργοκτηνοτροφικές μονάδες καθώς και τα ψυγεία- αποθήκες. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτηρίου, αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Αν έχει διακοπεί η λειτουργία της βιομηχανίας- βιοτεχνίας λόγω παύσης εργασιών, αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν τη διακοπή. Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές, το κτήριο θεωρείται επαγγελματική στέγη.

θ) Τουριστική εγκατάσταση, Νοσηλευτήριο και Ευαγές Ίδρυμα, είναι το κτίριο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας, μετά των παραρτημάτων του. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτηρίου, αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Αν έχει διακοπεί η λειτουργία λόγω παύσης εργασιών, αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν τη διακοπή. Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές, το κτήριο θεωρείται επαγγελματική στέγη. Ενοικιαζόμενα δωμάτια ή διαμερίσματα, για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής κατοικίας, στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφονται ως κατοικίες. Ενοικιαζόμενα δωμάτια ή διαμερίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής επαγγελματικής στέγης και έχουν την προβλεπόμενη άδεια λειτουργίας ενοικιαζόμενων δωματίων, στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφονται ως επαγγελματικές στέγες.

ι) Εκπαιδευτήριο, είναι το κτίριο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας, μετά των παραρτημάτων του. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτηρίου, αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Αν έχει διακοπεί η λειτουργία λόγω παύσης εργασιών, αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν τη διακοπή. Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές, το κτήριο θεωρείται επαγγελματική στέγη.

ια) Αθλητική εγκατάσταση, είναι το κτίριο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας, μετά των παραρτημάτων του. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτηρίου, αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Στις περιπτώσεις που υπάρχει κολυμβητική δεξαμενή σε οικόπεδο ή γήπεδο με κτίσμα, για την οποία έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής ειδικού κτηρίου, θεωρείται αθλητική εγκατάσταση.

ιβ) Ειδικά κτίσματα της περ. θ της παραγράφου 1 του άρθρου 2 της υπ' αριθμ. 1129485/479/3.12.1996 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (Β 1152), ορίζονται τα μουσεία, θέατρα, κινηματογράφοι, συνεδριακά κέντρα, αίθουσες διαλέξεων, συναυλιών, εκθεσιακά κέντρα και γενικά κτίσματα που δεν εντάσσονται στις προηγούμενες κατηγορίες και διαθέτουν αντίστοιχη οικοδομική άδεια ειδικού κτηρίου. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτηρίου, αποδεικτικό στοιχείο της χρήσης μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο.

2. Δεν αναγράφονται στοιχεία κτίσματος όταν υπάρχει παντελής έλλειψη στέγης. Αν υπάρχει μερική έλλειψη στέγης ή άλλες ουσιώδεις βλάβες του κτίσματος, που το καθιστούν μη λειτουργικό, τότε αναγράφεται ως ημιτελές.

3. Εάν στο κτίσμα έχουν γίνει ουσιώδεις και σταθερές επεμβάσεις και η χρήση του είναι διάφορη από εκείνη που ορίζεται στην οικοδομική άδεια ή στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή στον τίτλο κτήσης του, τούτο εντάσσεται στην αντίστοιχη με τη νέα του μορφή κατηγορία ακινήτου.

4. Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων ημιυπόγειοι χώροι αναγράφονται ως ισόγειοι, εκτός αν υπάρχει βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής υπηρεσίας ότι αυτοί είναι υπόγειοι, και ο ημιώροφος αναγράφεται ως πρώτος όροφος. Το πατάρι προστίθεται στην επιφάνεια του κύριου ή βοηθητικού χώρου ανάλογα με τη χρήση του.

Άρθρο 4

Τρόπος αναγραφής ακινήτων στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων- Οικόπεδα, γήπεδα

1. Για τις ανάγκες συμπλήρωσης της δήλωσης στοιχείων ακινήτων, το δικαίωμα υψούν, που έχει δημιουργηθεί ως αυτοτελής ιδιοκτησία με συμβολαιογραφικό έγγραφο, αναγράφεται ως οικόπεδο με το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του όλου οικοπέδου, χωρίς να συμπληρώνεται η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων που υπάρχουν στο οικόπεδο. Εφόσον το δικαίωμα αναφέρεται σε χιλιοστά στον «αέρα» του οικοπέδου, σε προσδοκώμενη αλλά αβέβαιη δυνατότητα δόμησης, λογίζεται ως μη οικοδομήσιμο οικόπεδο, μη δυνάμενο να τακτοποιηθεί.

2. Σε περιπτώσεις κάθετης ιδιοκτησίας επί οικοπέδου στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται, ως επιφάνεια του οικοπέδου, το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων αυτού και, ως ποσοστό συνιδιοκτησίας, το ποσοστό επί του οικοπέδου που αντιστοιχεί στην κάθετη ιδιοκτησία. Στην περίπτωση αυτή συμπληρώνεται η στήλη της συνολικής επιφάνειας κτισμάτων στο οικόπεδο με τα τετραγωνικά μέτρα των κτισμάτων που βρίσκονται σε όλες τις καθέτους.

3. Αγροί μονοετούς καλλιέργειας θεωρούνται οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που καλλιεργούνται με ετήσια φυτά, οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που καλύπτονται από θερμοκήπια ή αποτελούν τεχνητούς βοσκότοπους, καθώς και αυτές που τελούν υπό αγρανάπαυση. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν και οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που βρίσκονται εντός καλλιεργούμενων περιοχών, μπορούν να καλλιεργηθούν αλλά έχουν παραμείνει ακαλλιεργήτες.

4. Αγροί πολυετούς καλλιέργειας ή δενδρώνες, θεωρούνται οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, που καλύπτονται από συστηματικές καλλιέργειες με δενδρώδη φυτά, με εμπορεύσιμους καρπούς ή ξυλεία, με πυκνότητα τουλάχιστον 8 δένδρων ανά στρέμμα. Εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού που έχουν διάσπαρτα δέντρα λιγότερα από 8 ανά στρέμμα, θεωρούνται αγροί μονοετούς καλλιέργειας. Στην κατηγορία αυτή υπάγονται και οι αμπελώνες.

5. Βοσκότοποι και χέρσες μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις θεωρούνται οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που δεν έχουν ποτέ καλλιεργηθεί λόγω της φύσεως του εδάφους. Οι εκτάσεις αυτές μπορεί να περιλαμβάνουν επικλινή - βραχώδη εδάφη που καλύπτονται αποκλειστικά ή κατά το μεγαλύτερο μέρος τους από φυσική βλάστηση, βοσκόφυτα ή νομευτικά φυτά, κατάλληλα για τροφή ζώων. Στους βοσκότοπους υπάγονται και οι χέρσες εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, οι οποίες είναι επικλινείς, βραχώδεις, διαβρωμένες από τα φυσικά φαινόμενα και δεν μπορούν να αποδοθούν στην καλλιέργεια. Οι χωματερές απόθεσης απορριμμάτων θεωρούνται βοσκότοποι.

6. Δασικές εκτάσεις θεωρούνται οι εκτάσεις που χαρακτηρίζονται ως δασικές βάσει της υφιστάμενης νομοθεσίας.

7. Μεταλλευτικές ή Λατομικές εκτάσεις θεωρούνται οι εδαφικές εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, στις οποίες πραγματοποιείται εκμετάλλευση εξόρυξης, επιφανειακής ή υπόγειας, λατομικών προϊόντων ή μεταλλευμάτων. Η δραστηριότητα αυτή προϋποθέτει την ύπαρξη σχετικής άδειας λειτουργίας από την αρμόδια υπηρεσία.

8. Υπαίθριες εκθέσεις και χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων θεωρούνται οι εδαφικές εκτάσεις εκτός

σχεδίου πόλης ή οικισμού, που χρησιμοποιούνται για την έκθεση ή την απόθεση εμπορευμάτων, για τη στάθμευση αυτοκινήτων, καθώς και για αναψυχή.

9. Αρδευόμενες θεωρούνται οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που αρδεύονται με γεώτρηση ή με οποιοδήποτε (δημόσιο ή ιδιωτικό) αρδευτικό σύστημα ή γειτνιάζουν με ποτάμι, λίμνη κ.λπ. Δεν θεωρούνται αρδευόμενες οι εκτάσεις που εξυπηρετούνται με μεταφορά νερού με βυτίο ή από δίκτυο πόσιμου νερού.

10. Η επιφάνεια των λωρίδων γης, στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές ή στις οποίες εδράζονται πύργοι και γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, αναγράφεται συνολικά ως οικόπεδο ή γήπεδο, κατά περίπτωση, ανά δημοτική ενότητα.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 389 Β'/19.2.2014)

ΑΠΟΦ. Γ.Γ.Δ.Ε. ΠΟΛ. 1200/3.9.2014.- Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) φυσικών και νομικών προσώπων.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (ΦΕΚ 312 Α').
2. Τις εξουσιοδοτικές διατάξεις των άρθρων 4 και 18 του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α').
3. Τις διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α').

Αποφασίζουμε

1. Ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων, που αφορά μεταβολές περιουσιακής κατάστασης, που πραγματοποιούνται από την 1η Ιανουαρίου έως και την 31η Δεκεμβρίου κάθε έτους, έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα (έντυπο Ε9), το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας.

2. Η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται αποκλειστικά μέσω διαδικτύου.

3. Η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται χειρόγραφα στο αρμόδιο όργανο της Φορολογικής Διοίκησης αποκλειστικά στις εξής περιπτώσεις:

α. Όταν ο υπόχρεος σε δήλωση έχει αποβιώσει. Στην περίπτωση αυτή η δήλωση υποβάλλεται από όλους τους κληρονόμους ή οποιονδήποτε εξ αυτών ή από πληρεξούσιο, που έχει ειδικά εξουσιοδοτηθεί γι' αυτό, και συνοδεύεται από τα οικεία παραστατικά.

β. Όταν το υπόχρεο σε δήλωση νομικό πρόσωπο έχει διακόψει τις εργασίες του κατά την ημερομηνία υποβολής της. Στην περίπτωση αυτή η δήλωση υποβάλλεται από τον τελευταίο νόμιμο εκπρόσωπο του νομικού προσώπου ή από πληρεξούσιο, που έχει ειδικά εξουσιοδοτηθεί γι' αυτό, και συνοδεύεται από τα οικεία παραστατικά.

4. Σε περίπτωση κατά την οποία, εντός της προθεσμίας υποβολής δήλωσης, αποκτάται και μεταβιβάζεται το ίδιο ακίνητο ή μεταβάλλονται στοιχεία αυτού, απαιτείται η υποβολή ξεχωριστών δηλώσεων.

5. Για τον τρόπο αναγραφής των ακινήτων, τα δικαιολογητικά που συνυποβάλλονται και τη διαδικασία υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων ισχύουν τα οριζόμενα στην ΠΟΛ.1052/17.2.2014 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, εκτός αν με την παρούσα ορίζεται άλλως.

6. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 244Β'/15.9.2014)

ΑΠΟΦ. Γ.Γ.Δ.Ε. ΠΟΛ. 1224/13.10.2014.- Τροποποίηση της ΠΟΛ 1052/17.02.2014 (ΦΕΚ 389 Β') απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (ΦΕΚ 312 Α').

2. Την ΠΟΛ.1052/17.2.2014 (ΦΕΚ 389 Β') απόφαση Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων «Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) φυσικών και νομικών προσώπων

έτους 2014, τρόπος αναγραφής των ακινήτων, δικαιολογητικά που συνυποβάλλονται και διαδικασία υποβολής της».

3. Τις εξουσιοδοτικές διατάξεις των άρθρων 4, 18 του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α').

4. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως και 8 του ν.4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α').

Αποφασίζουμε

Η περίπτωση 10 του άρθρου 4 της ΠΟΛ.1052/17.2.2014 (ΦΕΚ 389 Β') απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων αντικαθίσταται ως εξής:

10. «Η επιφάνεια των λωρίδων γης, στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές ή στις οποίες εδράζονται πύργοι και γραμμές μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, αναγράφεται συνολικά ως οικόπεδο ή γήπεδο, κατά περίπτωση, ανά Δήμο»

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2853 Β' /22.10.2014)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1175/9.12.2022.- Παράταση της προθεσμίας υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) λόγω κληρονομικής διαδοχής, όταν υπάρχει μηχανογραφική αδυναμία υποβολής αυτής λόγω απενεργοποίησης της σχετικής εφαρμογής.

Έχοντας υπόψη:

1. Το άρθρο 23 του ν. 3427/2005 (Α' 312) και ειδικότερα την περ. α της παρ. 3 του άρθρου αυτού, με την οποία ο Υπουργός Οικονομικών δύναται να παρατείνει την προθεσμία υποβολής των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων.

Αποφασίζουμε

1. Η προθεσμία υποβολής δηλώσεων στοιχείων ακινήτων (Ε9), που αποκτήθηκαν λόγω κληρονομικής διαδοχής, η οποία λήγει το χρονικό διάστημα κατά το οποίο η ηλεκτρονική εφαρμογή υποβολής δηλώσεων Ε9 είναι ανενεργή, παρατείνεται μέχρι και την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα από τον μήνα κατά τον οποίο η ηλεκτρονική εφαρμογή καθίσταται και πάλι διαθέσιμη στον φορολογούμενο.

2. Η απόφαση ισχύει για δηλώσεις που υποβάλλονται από το έτος 2022 και επόμενα.

3. Η παρούσα αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 6363 Β'/15.12.2022)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1033/21.3.2023.- Παράταση της προθεσμίας υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) για το έτος 2023.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (Α' 312) και ειδικότερα της περ. α της παρ. 3 του άρθρου αυτού, με την οποία ο Υπουργός Οικονομικών δύναται να παρατείνει την προθεσμία υποβολής των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων,

β) του Κεφαλαίου Α' του Μέρους Πρώτου του ν. 4389/2016 «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 94) και ειδικότερα του άρθρου 7, των παρ. 1 και 6 του άρθρου 14, και του άρθρου 41 αυτού.

Αποφασίζουμε

1. Ειδικά για το έτος 2023, η προθεσμία υποβολής δηλώσεων στοιχείων ακινήτων (Ε9) που προβλέπεται στο πρώτο εδάφιο της περ. α της παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (Α' 312) παρατείνεται μέχρι και την 12η.4.2023.

2. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 1829 Β' /22.3.2023)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1035/22.3.2023.- Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) φυσικών και νομικών προσώπων έτους 2023 και επόμενων ετών.

Έχοντας υπόψη:

1) Τις διατάξεις:

α) της παρ. 1.α. του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» (Α' 312),

β) των άρθρων 1 έως 8 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α' 287).

.....
Αποφασίζουμε

1. Ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) φυσικών και νομικών προσώπων, έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα (έντυπο Ε9), το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας.

2. Κατά την αναγραφή στη δήλωση στοιχείων ακινήτων δικαιωμάτων ψιλής κυριότητας επί ακινήτων ή δικαιωμάτων επί ακινήτων που εξομοιώνονται φορολογικά με ψιλή κυριότητα, αναγράφεται υποχρεωτικά ο ΑΦΜ του επικαρπωτή.

3. Κατά την αναγραφή στη δήλωση στοιχείων ακινήτων δικαιωμάτων επί οικοπέδου ή γηπέδου τα οποία βρίσκονται εντός Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων του ν. 3986/2011 ή εντός Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του ν. 4062/2012, μέχρι τη μεταβίβασή τους από τον φορέα της επένδυσης προς τρίτους, συμπληρώνονται επιπλέον στοιχεία για την ένταξή τους στο αντίστοιχο φορολογικό καθεστώς, σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. δ) της παρ. 1 και της περ. η) της παρ. 2 της ενότητας Β' του άρθρου 4 ν. 4223/2013. Ειδικότερα, εάν πρόκειται για οικόπεδο στη στήλη 32 «ΕΙΔΙΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ» του Πίνακα 1 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) συμπληρώνεται ο κωδικός αριθμός 9, ενώ εάν πρόκειται για γήπεδο, στη στήλη 26 «ΕΙΔΙΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ» του Πίνακα 2 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) συμπληρώνεται ο κωδικός αριθμός 5.

4. Κατά την αναγραφή στη δήλωση στοιχείων ακινήτων δικαιωμάτων επί κτίσματος, μελλοντικού ή μη αποπερατωμένου, ανεγειρόμενης οικοδομής σε οποιοδήποτε στάδιο, εφόσον η μεταβίβαση έχει γίνει από κατασκευαστή, ο οποίος έχει υποχρέωση να το αποπερατώσει με βάση τον τίτλο κτήσης, στη στήλη 10 «ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ» του Πίνακα 1 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) συμπληρώνεται ο κωδικός αριθμός 89 «Κτίσμα μελλοντικό ή μη αποπερατωμένο που έχει αποκτηθεί από κατασκευαστή».

Ειδικότερα, εφόσον κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας δεν έχουν ξεκινήσει οι εργασίες κατασκευής του κτίσματος (μελλοντικό κτίσμα), στη στήλη 9 «ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ» του Πίνακα 1 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) συμπληρώνεται ο κωδικός αριθμός που αναφέρεται σε οικόπεδο και στη στήλη 10 «ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ» του Πίνακα 1 συμπληρώνεται ο κωδικός αριθμός 89. Από την κατασκευή του σκελετού του κτίσματος και μέχρι και το αντίστοιχο στάδιο αποπεράτωσης ανά κατηγορία ακινήτου (μη αποπερατωμένο κτίσμα), εφόσον το ακίνητο δεν έχει ποτέ ηλεκτροδοτηθεί ή ηλεκτροδοτείται με εργοταξιακό ρεύμα και είναι κενό, συμπληρώνονται αθροιστικά οι ενδείξεις:

- στη στήλη 10 «ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ» του Πίνακα 1 αναγράφεται ο κωδικός αριθμός 89,

- στη στήλη 30 «ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΝΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΟ» του Πίνακα 1 αναγράφεται η ένδειξη ΟΧΙ για τα μη ηλεκτροδοτούμενα ακίνητα, ή, αν αναγραφεί η ένδειξη ΝΑΙ, συμπληρώνεται ο αριθμός της εργοταξιακής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος και

- στη στήλη 32 «ΕΙΔΙΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ» του Πίνακα 1 συμπληρώνεται ο κωδικός αριθμός 8 «Κενό κτίσμα».

5. Κατά τα λοιπά, ως προς τον τρόπο αναγραφής των ακινήτων, τα δικαιολογητικά που συνυπο-

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ)
ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΤΟΣ & ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)

[illegible]

ΠΙΝΑΚΑΣ 2: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΗΠΕΔΩΝ

[illegible]

Ինքնագրի տարեթիվը _____

Ինքնազննություն _____

O PARAFABON

6) ΑΝΤΙΠΡΟΣΩΠΟΙ		7) ΚΩΔΕΣΜΟΝΑΣ	

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1099/4.7.2023.- Αυτόματη δημιουργία και υποβολή ψηφιακής δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) μέσω της εφαρμογής myPROPERTY.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» (Α' 312) και ειδικότερα της παρ. 11 αυτού,

β) των άρθρων 1 έως 8 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α' 287).

Αποφασίζουμε

Ἀρθρο 1

Πεδίο εφαρμογής

Στις περιπτώσεις που η δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων υποβάλλεται ψηφιακά μέσω της εφαρμογής «myPROPERTY» σύμφωνα με την υποπερ. α' της περ. Α της παρ. 1 της Α. 1110/2022 απόφασης του Διοικητή Α.Α.Δ.Ε., δημιουργείται αυτόματα στο Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα (Ο.Π.Σ.) Περιουσιολόγιου Ακινήτων δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) των συμβαλλομένων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας αυτών.

Άρθρο 2

Διαδικασία αυτόματης ψηφιακής υποβολής της δήλωσης E9 και έλεγχος ορθότητας αυτής

1. Πριν από την ψηφιακή υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω της εφαρμογής «myPROPERTY», είναι απαραίτητη η επικαιροποίηση από τον πωλητή των στοιχείων του μεταβιβαζόμενου ακινήτου στην τρέχουσα περιουσιακή κατάσταση που εμφανίζεται στο Ο.Π.Σ. Περιουσιολογίου Ακινήτων. Την ίδια υποχρέωση έχει και ο αποκτών το ακίνητο, εφόσον έχει ήδη δικαίωμα επί του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

2. Με την ανάρτηση του οικείου συμβολαίου από τον συμβολαιογράφο στην εφαρμογή «myPROPERTY» δημιουργείται αυτόματα δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) για κάθε συμβαλλόμενο (αγοραστή/στές και πωλητή/τές) με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας που αφορούν είτε τον πίνακα 1 είτε τον πίνακα 2 αυτής. Ως προς το περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων που δημιουργείται αυτόματα ισχύουν τα εξής:

α) για τον μεταβιβάζοντα, τα πεδία της δήλωσης στοιχείων ακινήτων που αφορούν στην περιγραφή του ακινήτου συμπληρώνονται με τα στοιχεία που αντιστοιχούν στον Αριθμό Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.) του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και αντλούνται από την τρέχουσα περιουσιακή κατάσταση της ακίνητης περιουσίας του στο ΟΠΣ Περιουσιολογίου Ακινήτων,

β) για τον αποκτώντα, εφόσον δεν έχει δικαίωμα στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο, τα πεδία της δήλωσης στοιχείων ακινήτων που αφορούν στην περιγραφή του ακινήτου συμπληρώνονται με τα στοιχεία που αντιστοιχούν στον Α.Τ.ΑΚ. του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και αντλούνται από την τρέχουσα περιουσιακή κατάσταση της ακίνητης περιουσίας του μεταβιβάζοντα στο ΟΠΣ Περιουσιολογίου Ακινήτων. Εάν έχει ήδη δικαίωμα στο ακίνητο και έχει συμπληρώσει τον σχετικό Α.Τ.ΑΚ. κατά την υποβολή της ψηφιακής δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων στην εφαρμογή «myPROPERTY», τα πεδία της δήλωσης στοιχείων ακινήτων που αφορούν στην περιγραφή του ακινήτου συμπληρώνονται με τα στοιχεία που αντιστοιχούν στο συγκεκριμένο Α.Τ.ΑΚ. και αντλούνται από την τρέχουσα περιουσιακή κατάσταση της ακίνητης περιουσίας του στο ΟΠΣ Περιουσιολογίου Ακινήτων,

γ) για όλους τους συμβαλλόμενους, τα πεδία της δήλωσης στοιχείων ακινήτων που αφορούν το είδος του εμπραγμάτου δικαιώματος, το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του ακινήτου, το έτος γέννησης και τον ΑΦΜ του επικαρπωτή συμπληρώνονται με τα στοιχεία που αντλούνται από την υποβληθείσα δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων στην εφαρμογή «myPROPERTY»,

δ) για όλους τους συμβαλλόμενους, τα πεδία της δήλωσης στοιχείων ακινήτων «αριθμός συμβολαίου», «ΑΦΜ συμβολαιογράφου» και «Ημερομηνία Συμβολαίου» συμπληρώνονται με τα στοιχεία που αντλούνται από την εφαρμογή «myPROPERTY»,

ε) για όλους τους συμβαλλόμενους, η στήλη «Κωδικός Μεταβολής» της δήλωσης στοιχείων ακινήτων συμπληρώνεται με τον κωδικό 1, σε περίπτωση δήλωσης νέου ακινήτου / εμπράγματος δικαιώματος, με τον κωδικό 2, σε περίπτωση μεταβολής στοιχείων του ακινήτου / εμπράγματος δικαιώματος ή με τον κωδικό 3, σε περίπτωση διαγραφής του ακινήτου / εμπράγματος δικαιώματος. Στο πεδίο «σημειώσεις του φορολογούμενου» αναγράφεται η φράση «Αυτόματη δημιουργία δήλωσης Ε9 από το myPROPERTY».

3. Μετά τη δημιουργία με αυτόματο τρόπο των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων (Ε9), σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παρ. 2, αναρτάται στη θυρίδα των συμβαλλομένων στην ψηφιακή πύλη «myAADE» ηλεκτρονική ειδοποίηση, την οποία ακολουθεί η αποστολή ηλεκτρονικού μηνύματος στη δηλωθείσα διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου τους, προκειμένου να ενημερωθούν για τη δημιουργία της υποβληθείσας δήλωσης στοιχείων ακινήτων. Τα ανωτέρω εφαρμόζονται και σε περίπτωση που δεν είναι εφικτή η αυτόματη δημιουργία δήλωσης στοιχείων ακινήτων λόγω τεχνικής ή άλλης αδυναμίας σύζευξης των στοιχείων των ακινήτων ή όταν ο συμβαλλόμενος είχε ήδη υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων για το ίδιο ακίνητο πριν την αυτόματη δημιουργία της από το σύστημα.

4. Οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9) που δημιουργούνται αυτόματα θεωρείται ότι έχουν οριστικώς υποβληθεί. Ως ημερομηνία υποβολής της δήλωσης θεωρείται η ημερομηνία ανάρτησης του μεταβιβαστικού συμβολαίου στην ψηφιακή εφαρμογή myPROPERTY.

5. Σε περίπτωση διαπίστωσης οποιασδήποτε αναντιστοιχίας μεταξύ του περιεχομένου του μεταβιβαστικού συμβολαίου και της αυτόματης δήλωσης στοιχείων ακινήτων, ο φορολογούμενος δύναται να υποβάλει εντός της νόμιμης προθεσμίας τροποποιητική δήλωση στο ΟΠΣ Περιουσιολογίου Ακινήτων.

Άρθρο 3**Εξαιρέσεις από την αυτόματη υποβολή δηλώσεων Ε9**

Η διαδικασία αυτόματης δημιουργίας και υποβολής δηλώσεων στοιχείων ακινήτων (Ε9) δεν εφαρμόζεται:

α) σε περίπτωση που δεν καταχωρηθούν τα στοιχεία του μεταβιβαστικού συμβολαίου ή/και δεν αναρτηθεί αυτό στην εφαρμογή «myPROPERTY» έως και την τελευταία εργάσιμη ημέρα του μηνός Φεβρουαρίου του επόμενου της σύνταξης του συμβολαίου έτους,

β) στην περίπτωση που δεν έχει καταχωρηθεί ο /οι ΑΤΑΚ του μεταβιβαζόμενου ακινήτου κατά την ψηφιακή υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου στην εφαρμογή «myPROPERTY».

Στις ανωτέρω περιπτώσεις α' και β' η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται από τον φορολογούμενο εντός της νόμιμης προθεσμίας.

Άρθρο 4**Έναρξη ισχύος - Μεταβατικές διατάξεις**

1. Η παρούσα ισχύει για συμβολαιογραφικά έγγραφα που αναρτώνται στην ψηφιακή εφαρμογή «myPROPERTY» της ΑΑΔΕ από την επόμενη εργάσιμη ημέρα της δημοσίευσής της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και αφορούν δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων που έχουν υποβληθεί μετά την 17η Μαΐου 2023.

2. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 4327 Β'/6.7.2023)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1193/23.12.2024.- Τροποποίηση της υπό στοιχεία Α. 1099/04.07.2023 απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) «Αυτόματη δημιουργία και υποβολή ψηφιακής δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) μέσω της εφαρμογής myPROPERTY» (Β' 4327).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» (Α' 312) και ειδικότερα της παρ. 11 αυτού,

β) των άρθρων 1 έως και 8 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α' 287),

γ) του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις» (Α'58),

δ) του α.ν. 1521/1950 «περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων» (Α'245), ο οποίος κυρώθηκε με τον ν. 1587/1950 (Α'294),

ε) του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α'58).

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Η περ. α του άρθρου 3 της υπό στοιχεία Α.1099/04.07.2023 (Β'4327) απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. αντικαθίσταται ως εξής:

«α) σε περίπτωση που δεν καταχωρηθούν τα στοιχεία του μεταβιβαστικού συμβολαίου ή/και δεν αναρτηθεί αυτό στην εφαρμογή «myPROPERTY» έως και την 10η Ιανουαρίου του επόμενου της σύνταξης του συμβολαίου έτους.».

Άρθρο 2

Η απόφαση αυτή ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 7227 Β'/30.12.2024)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ ΠΟΛ.1182/28.9.2018.- Διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 από τους συμβολαιογράφους ή/και από τους φύλακες μεταγραφών/προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του ν. 4174/2013 (Α' 170) «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας» και ειδικότερα των άρθρων 4, 5, 14, 23, 24, 26, 28, 45, 54Α, 62 και 63 αυτού, όπως ισχύουν.

β) Του Κεφ. Α' «Σύσταση Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων» του Πρώτου Μέρους του ν. 4389/2016 (Α' 94) «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις».

γ) Των άρθρων 1 έως και 10 και 13 του ν. 4223/2013 (Α' 287) «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις», όπως ισχύουν.

δ) Του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 (Α' 58) «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις», όπως ισχύουν.

ε) Του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (Α' 312) «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις», όπως ισχύουν.

.....
Αποφασίζουμε

1. Το έτος 2018 διενεργούνται έλεγχοι γραφείου από τα Τμήματα ή Γραφεία Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογουμένους των Δημοσίων Οικονομικών Υπηρεσιών (Δ.Ο.Υ.) για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 (Α'170) από συμβολαιογράφους ή/και από υποθηκοφύλακες.

2. Οι προς έλεγχο υποθέσεις κατατάσσονται ανά υπηρεσία, κατόπιν εφαρμογής κριτηρίων ανάλυσης κινδύνων, τα οποία δεν δημοσιοποιούνται, ως Παράρτημα της παρούσας.

3. Ο τύπος και το περιεχόμενο της πράξης επιβολής του προστίμου της παρ. 6 του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (χωρίς δημοσίευση του Παραρτήματος). (ΦΕΚ 4422 Β'/4.10.2018)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1234/28.6.2019.- Διενέργεια ελέγχου για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 (Α' 170) από τους συμβολαιογράφους ή/και από τους φύλακες μεταγραφών/προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων, για το έτος 2019.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) του ν. 4174/2013 (Α' 170) «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας» και ειδικότερα των άρθρων 4, 5, 14, 23, 24, 26, 28, 45, 54Α, 62 και 63 αυτού, όπως ισχύουν,

β) του Κεφαλαίου Α' «Σύσταση Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων» του Πρώτου Μέρους του ν. 4389/2016 (Α' 94) «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις»,

γ) των άρθρων 1 έως και 13 του ν. 4223/2013 (Α' 287) «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις», όπως ισχύουν,

δ) του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 (Α' 58) «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις», όπως ισχύουν,

ε) του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (Α' 312) «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις», όπως ισχύουν.

Αποφασίζουμε

1. Το έτος 2019 διενεργούνται έλεγχοι γραφείου από τα Τμήματα ή Γραφεία Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογουμένους των Δημοσίων Οικονομικών Υπηρεσιών (Δ.Ο.Υ.) για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 (Α' 170) από συμβολαιογράφους ή/και τους φύλακες μεταγραφών/ Προϊσταμένους των κτηματολογικών γραφείων.

2. Οι προς έλεγχο υποθέσεις κατατάσσονται ανά υπηρεσία, κατόπιν εφαρμογής των κριτηρίων ανάλυσης κινδύνων που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα της παρούσας και τα οποία δεν δημοσιοποιούνται.

3. Ο τύπος και το περιεχόμενο της εντολής ελέγχου και των πράξεων επιβολής του προστίμου της παραγράφου 6 του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 έχουν ως τα συνημμένα Υποδείγματα 1 και 2 αντίστοιχα, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (χωρίς δημοσίευση του Παραρτήματος). (ΦΕΚ 2858Β'/5.7.2019)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1137/11.6.2020.- Καθορισμός της διαδικασίας υποβολής δηλώσεων φορολογίας κεφαλαίου, κοινοποίησης των πράξεων προσδιορισμού του φόρου και λήψης πιστοποιητικών των φορολογικών κεφαλαίου.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν. 4174/2013 (Α' 170) «Φορολογικές διαδικασίες και άλλες διατάξεις» και ειδικότερα τις διατάξεις των άρθρων 4, 5, 6, 18, 19, 30-37 και 54Α αυτού.

2. Τα άρθρα 1 έως 8 και 13 του ν. 4223/2013 (Α' 287), περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), 21 έως 35 του ν. 2459/1997 (Α' 17), 5 έως 19 του ν. 3634/2008 (Α' 9), 27 έως 50 του ν. 3842/2010 (Α' 58), 15 έως 17 του ν. 3091/2002 (330 Α'), άρθρο 23 του ν. 3427/2005 (Α' 312).

Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Υποβολή δηλώσεων και αιτήσεων για τη χορήγηση πιστοποιητικών

1. Οι αρχικές ή τροποποιητικές δηλώσεις κατοχής ακινήτων (Ε9 και ΦΜΑΠ φυσικών και νομικών προσώπων, ΕΤΑΚ και ΦΑΠ νομικών προσώπων καθώς και ΕΦΑ) και τα υποδείγματα που επέχουν θέση δήλωσης, για τις οποίες δεν προβλέπεται ηλεκτρονική υποβολή, και οι αρχικές και τροποποιητικές δηλώσεις φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών μεταβίβασης ακινήτων και κερδών από τυχερά παίγνια αποστέλλονται υποχρεωτικά (με φυσικό φάκελο) ταχυδρομικά μέσω συστημένης επιστολής ή με υπηρεσία ταχυμεταφοράς ή με ψηφιακή απεικόνιση (scan) μέσω μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στον Προϊστάμενο της αρμόδιας υπηρεσίας της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Είναι επίσης δυνατή η κατάθεση των δηλώσεων και προς το γραφείο πρωτοκόλλου της αρμόδιας υπηρεσίας, εντός φακέλου. Ο κατάλογος των διευθύνσεων ηλεκτρονικού ταχυδρομείου των αρμοδίων υπηρεσιών της ΑΑΔΕ για την αποστολή των ως άνω μηνυμάτων δημοσιοποιείται στην ιστοσελίδα της ΑΑΔΕ (www.aade.gr).

Το αποδεικτικό του ταχυδρομείου ή της υπηρεσίας ταχυμεταφοράς ή το αυτοματοποιημένο μήνυμα που αποστέλλεται ως απάντηση στο ηλεκτρονικό μήνυμα του φορολογουμένου, αποτελεί γι' αυτόν αποδεικτικό υποβολής της δήλωσης ή της αίτησης και επέχει θέση απόδειξης παραλαβής εκ μέρους του αποδέκτη.

Με τον ίδιο τρόπο υποβάλλονται οι αιτήσεις για τη χορήγηση πιστοποιητικού του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 και οι υπεύθυνες δηλώσεις που επέχουν θέση πιστοποιητικού, όπου δεν προβλέπεται ηλεκτρονική έκδοση αυτού μέσω κεντρικά παρεχόμενης υπηρεσίας, και τα απαιτούμενα δικαιολογητικά για την αποδοχή δήλωσης η οποία υπεβλήθη μέσω διαδικτύου καθώς και οι αιτήσεις για τη χορήγηση του πιστοποιητικού του άρθρου 105 του Κώδικα διατάξεων

φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και κερδών από τυχερά παίγνια, ο οποίος κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του ν. 2961/2001.

Η υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης για πλειστηριασμό υποβάλλεται αποκλειστικά στην αρμόδια υπηρεσία της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων με φυσικό φάκελο και διεκπεραιώνεται άμεσα.

2. Οι υποβαλλόμενες δηλώσεις ή αιτήσεις για χορήγηση πιστοποιητικού υπογράφονται από τους υπόχρεους ή τους δηλούντες ή τους αιτούντες και συνοδεύονται από τα κατά περίπτωση προβλεπόμενα νομιμοποιητικά έγγραφα και δικαιολογητικά.

Σε περίπτωση αποστολής των δηλώσεων ή αιτήσεων με φυσικό φάκελο ταχυδρομικά μέσω συστημένης επιστολής ή με υπηρεσία ταχυμεταφοράς, για την απόδειξη της ταυτοπροσωπίας των υπόχρεων σε δήλωση ή των αιτούντων, κατά περίπτωση, συνυποβάλλεται εκτυπωμένο αρχείο υπεύθυνης δήλωσης αυτών, η οποία έχει εκδοθεί μέσω της ιστοσελίδας dilosi.services.gov.gr της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης www.gov.gr, με την οποία δηλώνουν ότι οι ίδιοι είναι οι υπογράφωντες τη δήλωση ή αίτηση, κατά περίπτωση, και καταχωρούν και πλήρη στοιχεία επικοινωνίας αυτών. Άλλως υποβάλλεται ή αποστέλλεται νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του δηλούντος ή του αιτούντος. Σε περίπτωση αποστολής των δηλώσεων ηλεκτρονικά, η ως άνω υπεύθυνη δήλωση αποστέλλεται ηλεκτρονικά μαζί με την υποβαλλόμενη δήλωση. Κατά τον ίδιο τρόπο εκδίδονται και αποστέλλονται και οι υπεύθυνες δηλώσεις που επέχουν θέση πιστοποιητικού με το περιεχόμενο που ορίζεται κατά περίπτωση.

3. Μετά την παραλαβή της δήλωσης ή της αίτησης (είτε μέσω φυσικού είτε μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου) αυτή καταχωρείται αμέσως κατά περίπτωση στο βιβλίο δηλώσεων ή στο πρωτόκολλο. Αιτήσεις και δηλώσεις που παραλαμβάνονται κατά τα ανωτέρω από τις 7:30 μέχρι τις 12:00 χρεώνονται αυθημερόν από τον Προϊστάμενο της υπηρεσίας σε υπάλληλο του αρμοδίου τμήματος. Σε περίπτωση υποβολής δήλωσης ή αίτησης σε αναρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης, διαβιβάζεται αυτή άμεσα στην αρμόδια, είτε ταχυδρομικά είτε ηλεκτρονικά, ανάλογα με τον τρόπο υποβολής της, και ενημερώνεται ο δηλών ή ο αιτών μέσω της προσωποποιημένης πληροφόρησης αυτού. Ημερομηνία υποβολής της δήλωσης ή της αίτησης θεωρείται η ημερομηνία που προκύπτει από τη σφραγίδα του Ταχυδρομείου ή της υπηρεσίας ταχυμεταφοράς ή η ημερομηνία αποστολής του μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου αντίστοιχα. Για τον υπολογισμό της προθεσμίας καταβολής του φόρου δεν υπολογίζεται ο χρόνος από την αποστολή της δήλωσης έως και τον άμεσο προσδιορισμό του φόρου ή την έκδοση και εν συνεχεία ανάρτηση της πράξης προσδιορισμού του φόρου στην Προσωποποιημένη Πληροφόρηση του myTAXISnet της ΑΑΔΕ, κατά περίπτωση.

4. Για τις δηλώσεις και αιτήσεις οι οποίες υποβάλλονται με ψηφιακή απεικόνιση (scan) μέσω μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στον Προϊστάμενο της αρμόδιας υπηρεσίας της ΑΑΔΕ, δημιουργείται ηλεκτρονικός φάκελος ο οποίος τηρείται στο αρχείο της υπηρεσίας.

5. Δηλώσεις φόρου χρηματικών δωρεών προς τα πρόσωπα της παραγράφου 3 του άρθρου 25 του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και κερδών από τυχερά παίγνια δύνανται να υποβάλλονται μόνο από τον υπόχρεο σε φόρο, εφόσον αποδεικνύεται η σύσταση της δωρεάς αλλά δεν είναι γνωστά σε αυτόν τα πλήρη στοιχεία του δωρητή ή αυτός είναι αλλοδαπός και δεν διαθέτει Αριθμό Φορολογικού Μητρώου στην Ελλάδα, εφόσον δεν συνυπολογίζονται στην ετήσια δαπάνη του δωρητή φορολογουμένου, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης ε' του άρθρου 32 ΚΦΕ, ως ισχύει.

6. Με την παραλαβή της δήλωσης ή της αίτησης, η αρμόδια υπηρεσία της ΑΑΔΕ διαπιστώνει την επισύναψη ή μη των απαιτούμενων και μόνο, κατά περίπτωση, δικαιολογητικών (έλεγχος πληρότητας του φακέλου και έλεγχος της συνδρομής των προϋποθέσεων επιστροφής φόρου άνω των 300 ευρώ, όπου τούτο προβλέπεται) και, εφόσον ο φάκελος είναι πλήρης, διεκπεραιώνει υπο-

χρεωτικά τη δήλωση ή την αίτηση εντός των προθεσμιών που τίθενται στην παράγραφο 1 του άρθρου 2 της παρούσας, χωρίς τη διενέργεια επαλήθευσης της συμφωνίας του περιεχομένου της δήλωσης με τα οριζόμενα στην κείμενη νομοθεσία. Δικαιολογητικά, των οποίων η προσκόμιση δεν προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία, δεν ζητούνται.

Σε περίπτωση έλλειψης των ως άνω ή μη συμπλήρωσης πεδίων της δήλωσης ή της αίτησης, με αποτέλεσμα την αδυναμία προσδιορισμού της φορολογικής υποχρέωσης ή έκδοσης του πιστοποιητικού, αναρτάται στην προσωποποιημένη πληροφόρηση του υπόχρεου, το αργότερο εντός τριών (3) εργασίμων ημερών από την ηλεκτρονική παραλαβή της δήλωσης ή της αίτησης ή του φυσικού φακέλου, πρόσκληση κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 14 του ν. 4174/2013 (ΚΦΔ), προκειμένου ο υπόχρεος είτε να συμπληρώσει τη δήλωση ή την αίτηση είτε να προσκομίσει τα έγγραφα που λείπουν, ώστε να προσδιορισθεί η φορολογητέα ύλη ή να εκδοθεί το πιστοποιητικό. Εάν ο φορολογούμενος δεν ανταποκριθεί, η δήλωση ή η αίτηση, είτε θεωρείται ότι δεν έχει υποβληθεί είτε ο φόρος υπολογίζεται και η οικεία πράξη ή το πιστοποιητικό εκδίδονται χωρίς να ληφθούν υπόψη τα στοιχεία που δεν προσκομίσθηκαν κατά περίπτωση.

7. Με την επιφύλαξη των διατάξεων περί των προθεσμιών παραγραφής του δικαιώματος της Φορολογικής Διοίκησης για την έκδοση πράξης προσδιορισμού φόρου ή προστίμου, εντός εξήντα (60) ημερών από τη διεκπεραίωση των δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων και φόρου κληρονομιών, δωρεών γονικών παροχών και κερδών από τυχερά παίγνια, η αρμόδια για τη διεκπεραίωση υπηρεσία της ΑΑΔΕ διενεργεί επαλήθευση της συμφωνίας του περιεχομένου της δήλωσης με τα οριζόμενα στην κείμενη νομοθεσία και, εφόσον διαπιστώσει οποιοδήποτε σφάλμα που συνεπάγεται τον προσδιορισμό μειωμένου φόρου, αναρτά στην προσωποποιημένη πληροφόρηση του υπόχρεου στο myTAXISnet πρόσκληση για την υποβολή τροποποιητικής δήλωσης εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την παραλαβή της πρόσκλησης, όπως αυτή ορίζεται στο άρθρο 5 του ΚΦΔ. Σε περίπτωση μη υποβολής τροποποιητικής δήλωσης από τον υπόχρεο εντός της ως άνω προθεσμίας, ο Προϊστάμενος της αρμόδιας υπηρεσίας της ΑΑΔΕ εκδίδει και κοινοποιεί αμελλητί εντολή ελέγχου. Ο έλεγχος διενεργείται υποχρεωτικά και κατά προτεραιότητα και ολοκληρώνεται εντός εξήντα (60) ημερών από την έκδοση της εντολής ελέγχου.

Άρθρο 2

Ψηφιακή κοινοποίηση πράξεων προσδιορισμού του φόρου και πιστοποιητικών - χορήγηση αντιγράφων

1. Με βάση τις δηλώσεις ή αιτήσεις, που υποβάλλονται κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 1, οι αντίστοιχες πράξεις προσδιορισμού του φόρου και τα πιστοποιητικά εκδίδονται αμελλητί και το αργότερο εντός τριών (3) εργασίμων ημερών από την ημερομηνία της ηλεκτρονικής παραλαβής της δήλωσης ή της αίτησης ή από την ημερομηνία παραλαβής του φυσικού φακέλου, τηρώντας αυστηρά σειρά χρονικής προτεραιότητας. Ειδικά οι δηλώσεις Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων διεκπεραιώνονται υποχρεωτικά το αργότερο εντός των επόμενων δύο (2) εργασίμων ημερών από την ημερομηνία χρέωσής τους στον αρμόδιο υπάλληλο. Μέσω της εφαρμογής «Ψηφιακής Κοινοποίησης», οι πράξεις προσδιορισμού του φόρου και τα πιστοποιητικά αναρτώνται ή επισυνάπτονται κατά περίπτωση στη θυρίδα του φορολογουμένου στην Προσωποποιημένη Πληροφόρηση του myTAXISnet της ΑΑΔΕ, είτε υπογεγραμμένα ψηφιακά, εφόσον υπάρχει τέτοια δυνατότητα (υποχρεωτικά για τις ΔΟΥ Α' τάξης), είτε με ψηφιακή απεικόνιση (scan).

Σε περίπτωση απόρριψης της δήλωσης ή της αίτησης κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 6 του άρθρου 1 αναρτάται ή επισυνάπτεται η πράξη απόρριψης ή ενημερώνεται ο φορολογούμενος κατά περίπτωση.

2. Στις περιπτώσεις που δήλωση κατοχής ακινήτων υποβάλλεται χειρόγραφα από κληρονόμο, για λογαριασμό αποβιώσαντος, ή εκκαθαριστή ή ελλείψει αυτού από τον τελευταίο νόμιμο εκπρόσωπο νομικού προσώπου, που έχει προβεί σε διακοπή εργασιών, ή πληρεξουσίου που ενεργεί

για λογαριασμό του υποχρέου με ειδικό περί της υποβολής της αντίστοιχης δήλωσης πληρεξούσιο ή ειδική ηλεκτρονική εξουσιοδότηση, η πράξη προσδιορισμού του φόρου, η οποία εκδίδεται στο όνομα του υποχρέου, και το οικείο πιστοποιητικό αναρτώνται, κατά τα ανωτέρω, και στην προσωποποιημένη πληροφόρηση στο TAXISnet του υποβάλλοντος αυτήν.

3. Αντίγραφα των υποβαλλομένων κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 1 δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων, κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών αναρτώνται κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 1 στην προσωποποιημένη πληροφόρηση των δηλούντων.

4. Τα αντίγραφα των δηλώσεων και τα πιστοποιητικά που χορηγούνται κατά τα οριζόμενα στην παρούσα έχουν ισχύ πρωτοτύπου.

5. Αντίγραφα δηλώσεων και πιστοποιητικά που έχουν χορηγηθεί, από 16 Μαρτίου 2020 μέχρι την έναρξη ισχύος της παρούσας, μέσω μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή τηλεομοιοτυπίας έχουν ισχύ πρωτοτύπου.

Άρθρο 3

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2423 Β' /18.6.2020)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1140/23.6.2021.- Αντιμετώπιση θεμάτων φορολογίας κατοχής ακινήτων για νομικά πρόσωπα που έχουν μετασχηματιστεί με τις διατάξεις των ν. 4601/2019 και ν. 2166/1993.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 9, των παρ. 1, 3α και 6α του άρθρου 10, καθώς και των παρ. 4α, 6 και 10 του άρθρου 11 του ν. 4174/2013 «Φορολογικές διαδικασίες και άλλες διατάξεις» (Α' 170).

2. Την υπό στοιχεία ΠΟΛ.1006/31-12-2013 απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων «Διαδικασία και δικαιολογητικά Απόδοσης Αριθμού Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.)/Μεταβολής Στοιχείων και Έναρξης/Μεταβολής και Διακοπής Επιχειρηματικής Δραστηριότητας» (Β' 19).

3. Την υπό στοιχεία ΠΟΛ.1019/2017 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Παροχή οδηγιών για την ορθή εφαρμογή των διατάξεων της υπό στοιχεία ΠΟΛ.1163/2016 (Β' 3779) απόφασης Γ.Γ.Δ.Ε.».

4. Τις διατάξεις του ν. 2166/1993 «Κίνητρα ανάπτυξης επιχειρήσεων, διαρρυθμίσεις στην έμμεση και άμεση φορολογία και άλλες διατάξεις» (Α' 137).

5. Τις διατάξεις του ν. 4601/2019 «Εταιρικοί μετασχηματισμοί και εναρμόνιση του νομοθετικού πλαισίου με τις διατάξεις της Οδηγίας 2014/55/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου της 16ης Απριλίου 2014 για την έκδοση ηλεκτρονικών τιμολογίων στο πλαίσιο δημοσίων συμβάσεων και λοιπές διατάξεις» (Α' 44).

6. Τις διατάξεις του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (Α' 312).

Αποφασίζουμε

Για τις ανάγκες της υποβολής δηλώσεων στοιχείων ακινήτων (Ε9) και τη σύνθεση δηλώσεων έκδοση πράξεων προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα έτη έως και 2021, καθώς και για την υποβολή δηλώσεων Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων, για τα νομικά πρόσωπα τα οποία συγχωνεύθηκαν ή μετασχηματίστηκαν σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 4601/2019 και 2166/1993 και το οικείο συμβόλαιο ολοκλήρωσης του μετασχηματισμού συντάχθηκε μετά την 1η Ιανουαρίου του επομένου έτους της σύνταξης του ισολογισμού μετασχηματισμού και είναι ιδιοκτήτες ακινήτων κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους αυτού, ανεξαρτήτως της ημερομηνίας διακοπής που έχει καταχωρηθεί στο Φορολογικό Μητρώο, είτε είναι η ημερομηνία σύνταξης του ισολογισμού μετασχηματισμού είτε η ημερομηνία ολοκλήρωσης του μετασχηματισμού, ο Αριθμός Φορολογικού Μητρώου αυτών (Α.Φ.Μ.) δύναται να χρησιμοποιείται για το έτος αυτό για την υποβολή των ως άνω δηλώσεων.

Στην περίπτωση που δεν έχουν υποβληθεί οι δηλώσεις του προηγούμενου εδαφίου, λόγω της αναδρομικής καταχώρισης στο Μητρώο, της διακοπής επιχειρηματικής δραστηριότητας, αυτές υποβάλλονται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. με τη διαδικασία που ορίζεται στην υπό στοιχεία Α.1137/2020 απόφαση (Β' 2423), συνοδευμένες από τη σύμβαση ολοκλήρωσης του μετασχηματισμού. Οι δηλώσεις που υποβάλλονται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο προηγούμενο εδάφιο, θεωρούνται εμπρόθεσμες και δεν υπολογίζονται τόκοι, εφόσον υποβληθούν μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα από τη δημοσίευση της παρούσας. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. καταβάλλεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 4223/2013.

Εφόσον το τμήμα Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους φορολογουμένους της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. διαπιστώσει ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις του πρώτου εδαφίου της παρούσας και ως ημερομηνία διακοπής των μετασχηματιζόμενων επιχειρήσεων έχει καταχωρηθεί στο Φορολογικό Μητρώο η ημερομηνία σύνταξης του ισολογισμού μετασχηματισμού, ενημερώνει το Τμήμα ΙΑ' της Διεύθυνσης Ελέγχων καθώς και τη Διεύθυνση Επιχειρησιακών Διαδικασιών της Γενικής Διεύθυνσης Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης της Α.Α.Δ.Ε., προκειμένου από κοινού να δοθούν οδηγίες στη Δ.Ο.Υ. τόσο ως προς τη διαχείριση του Α.Φ.Μ. του νομικού προσώπου όσο και ως προς την εφαρμογή της διαδικασίας της υπό στοιχεία Α.1137/2020 απόφασης για τη σύνθεση της δήλωσης έκδοση της πράξης προσδιορισμού του φόρου, όπως αυτή ισχύει για τα νομικά πρόσωπα που έχουν διακόψει τις εργασίες τους.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2766 Β'/29.6.2021)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1182/5.8.2021.- Διενέργεια ελέγχου για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 από τους συμβολαιογράφους ή/και από τους φύλακες μεταγραφών/προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων, για το έτος 2021.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) του ν. 4174/2013 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας» (Α' 170) και ειδικότερα των άρθρων 4, 5, 14, 23, 24, 26, 28, 45, 54Α, 62 και 63 αυτού,

β) του Κεφαλαίου Α' «Σύσταση Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων» του Πρώτου Μέρους του ν. 4389/2016 «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 94),

γ) των άρθρων 1 έως και 10 και 13 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α' 287),

δ) του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις» (Α' 58),

ε) του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» (Α' 312).

.....
Αποφασίζουμε

1. Το έτος 2021 διενεργούνται έλεγχοι γραφείου από τα Τμήματα ή Γραφεία Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογουμένους των Δημοσίων Οικονομικών Υπηρεσιών (Δ.Ο.Υ.) για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 (Α' 170) από συμβολαιογράφους ή/και από υποθηκοφύλακες/προϊσταμένους των κτηματολογικών γραφείων.

2. Οι προς έλεγχο υποθέσεις κατατάσσονται ανά υπηρεσία, κατόπιν εφαρμογής των κριτηρίων ανάλυσης κινδύνων που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα της παρούσας και τα οποία δεν δημοσιοποιούνται.

3. Ο τύπος και το περιεχόμενο της εντολής ελέγχου και της πράξης επιβολής του προστίμου της παρ. 6 του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 έχουν ως τα συνημμένα Υποδείγματα 1 και 2 αντί-

στοιχα, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (χωρίς δημοσίευση του Παραρτήματος). (ΦΕΚ 3784 Β'/13.8.2021)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1100/21.7.2022.- Διενέργεια ελέγχου για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 από τους συμβολαιογράφους ή/και από τους φύλακες μεταγραφών/προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων, για το έτος 2022.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του ν. 4174/2013 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας» (Α' 170) και ειδικότερα των άρθρων 4, 5, 14, 23, 24, 26, 28, 45, 54Α, 62 και 63 αυτού,

β) του Κεφαλαίου Α' «Σύσταση Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων» του Πρώτου Μέρους του ν. 4389/2016 «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 94),

γ) των άρθρων 1 έως και 8 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α' 287),

δ) του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις» (Α' 58),

ε) του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» (Α' 312) και

στ) της υπό στοιχεία Δ.ΟΡΓ.Α 1125859 ΕΞ 2020/ 23-10-2020 απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)» (Β' 4738).

.....
Αποφασίζουμε

1. Το έτος 2022 διενεργούνται έλεγχοι γραφείου από τα Τμήματα ή Γραφεία Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογουμένους των Δημοσίων Οικονομικών Υπηρεσιών (Δ.Ο.Υ.) για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 (Α' 170) από συμβολαιογράφους ή/και από υποθηκοφύλακες/προϊσταμένους των κτηματολογικών γραφείων.

2. Οι προς έλεγχο υποθέσεις κατατάσσονται ανά υπηρεσία, κατόπιν εφαρμογής των κριτηρίων ανάλυσης κινδύνων που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα της παρούσας και τα οποία δεν δημοσιοποιούνται.

3. Ο τύπος και το περιεχόμενο της εντολής ελέγχου και της πράξης επιβολής του προστίμου της παρ. 6 του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013, έχουν ως τα συνημμένα Υποδείγματα 1 και 2, αντίστοιχα, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

4. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (χωρίς δημοσίευση του Παραρτήματος). (ΦΕΚ 4008 Β' /29.7.2022)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1124/7.8.2023.- Διενέργεια ελέγχου για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 (Α' 170) και του άρθρου 54 Α του ν. 4987/2022 (Α' 206) από τους συμβολαιογράφους ή/και από τους φύλακες μεταγραφών/προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων, για το έτος 2022.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) των άρθρων 4, 5, 6, 14, 23, 24, 26, 28, 45, 54Α και 62 του ν. 4987/2022 «Κύρωση Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας» (Α'206),

β) των άρθρων 4, 5, 6, 14, 23, 24, 26, 28, 45, 54Α και 62 του ν. 4174/2013 «Φορολογικές

διαδικασίες και άλλες διατάξεις» (Α' 170).

γ) των άρθρων 1 έως και 8 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α' 287),

δ) του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις» (Α' 58),

ε) του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» (Α' 312).

.....
Αποφασίζουμε

1. Το έτος 2023 διενεργούνται έλεγχοι γραφείου από τα Τμήματα ή Γραφεία Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογουμένους των Δημοσίων Οικονομικών Υπηρεσιών (Δ.Ο.Υ.) για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 (Α' 170) και του άρθρου 54Α του ν. 4987/2022 (Α' 206) από συμβολαιογράφους ή/και από υποθηκοφύλακες/προϊσταμένους των κτηματολογικών γραφείων για το έτος 2022.

2. Οι προς έλεγχο υποθέσεις κατατάσσονται ανά υπηρεσία, κατόπιν εφαρμογής των κριτηρίων ανάλυσης κινδύνων που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα της παρούσας και τα οποία δεν δημοσιοποιούνται.

3. Ο τύπος και το περιεχόμενο της εντολής ελέγχου και της πράξης επιβολής του προστίμου του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 και του άρθρου 54Α του ν. 4987/2022 έχουν ως τα συνημμένα Υποδείγματα 1 και 2 αντίστοιχα, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (χωρίς δημοσίευση του Παραρτήματος). (ΦΕΚ 5037 Β'/10.8.2023)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1015/30.1.2024.- Αυτόματη δημιουργία και υποβολή ψηφιακής δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) στις περιπτώσεις ψηφιακής υποβολής δήλωσης φόρου δωρεάς και γονικής παροχής ακινήτων μέσω της εφαρμογής myPROPERTY.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» (Α' 312) και ειδικότερα της παρ. 11 αυτού,

β) των άρθρων 1 έως και 8 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α' 287), γ) του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις» (Α' 58),

δ) του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών Προϊκών και Κερδών από Τυχρά Παίγνια (ν. 2961/2001, Α' 266),

ε) του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022, Α' 206).

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Πεδίο εφαρμογής

1. Στις περιπτώσεις που η δήλωση φόρου δωρεάς και γονικής παροχής ακινήτων υποβάλλεται ψηφιακά μέσω της εφαρμογής «myPROPERTY» σύμφωνα με την περ. α της παρ. 1 της υπό στοιχεία Α. 1249/2021 απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., δημιουργείται αυτόματα στο Ολοκληρωμένο Πληροφοριακό Σύστημα (Ο.Π.Σ.) Περιουσιολογίου Ακινήτων δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) των συμβαλλομένων με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας αυτών.

2. Τα οριζόμενα στην παρ. 1 εφαρμόζονται σε συμβόλαια δωρεών και γονικών παροχών, με τα οποία μεταβιβάζεται ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%) πλήρους κυριότητας επί ακινήτου από

έναν δωρητή/γονέα σε έναν δωρεοδόχο/τέκνο.

Άρθρο 2

Διαδικασία αυτόματης ψηφιακής υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων και έλεγχος ορθότητας αυτής

1. Πριν από την ψηφιακή υποβολή της δήλωσης φόρου δωρεάς ή γονικής παροχής ακινήτων μέσω της εφαρμογής «myPROPERTY», είναι απαραίτητη η επικαιροποίηση από τον δωρητή/γονέα των στοιχείων του μεταβιβαζόμενου ακινήτου στην τρέχουσα περιουσιακή κατάσταση που εμφανίζεται στο Ο.Π.Σ. Περιουσιολογίου Ακινήτων.

2. Με την ανάρτηση του οικείου συμβολαίου από τον συμβολαιογράφο στην εφαρμογή «myPROPERTY» δημιουργείται αυτόματα δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) για κάθε συμβαλλόμενο (δωρητή/γονέα και δωρεοδόχο/τέκνο) με τις μεταβολές της ακίνητης περιουσίας που αφορούν είτε τον πίνακα 1 «ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ) ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)» είτε τον πίνακα 2 «ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΗΠΕΔΩΝ» αυτής. Ως προς το περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων που δημιουργείται αυτόματα ισχύουν τα εξής:

α) Για τον δωρητή/γονέα, τα πεδία της δήλωσης στοιχείων ακινήτων που αφορούν στην περιγραφή του ακινήτου συμπληρώνονται με τα στοιχεία που αντιστοιχούν στον Αριθμό Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.) του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και αντλούνται από την τρέχουσα περιουσιακή κατάσταση της ακίνητης περιουσίας του στο ΟΠΣ Περιουσιολογίου Ακινήτων. Η στήλη «Κωδικός Μεταβολής» συμπληρώνεται με τον κωδικό 3 (διαγραφή ακινήτου).

β) Για τον δωρεοδόχο/τέκνο, τα πεδία της δήλωσης στοιχείων ακινήτων που αφορούν στην περιγραφή του ακινήτου συμπληρώνονται με τα στοιχεία που αντιστοιχούν στον Α.Τ.ΑΚ. του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και αντλούνται από την τρέχουσα περιουσιακή κατάσταση της ακίνητης περιουσίας του δωρητή/γονέα στο ΟΠΣ Περιουσιολογίου Ακινήτων. Η στήλη «Κωδικός Μεταβολής» συμπληρώνεται με τον κωδικό 1 (δήλωση νέου ακινήτου).

γ) Για όλους τους συμβαλλόμενους, τα πεδία της δήλωσης στοιχείων ακινήτων «αριθμός συμβολαίου», «ΑΦΜ συμβολαιογράφου» και «Ημερομηνία Συμβολαίου» συμπληρώνονται με τα στοιχεία που αντλούνται από την εφαρμογή «myPROPERTY». Στο πεδίο «σημειώσεις του φορολογούμενου» αναγράφεται η φράση «Αυτόματη δημιουργία δήλωσης Ε9 από το myPROPERTY».

3. Μετά τη δημιουργία με αυτόματο τρόπο των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων (Ε9), σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην παρ. 2, αναρτάται στη θυρίδα των συμβαλλομένων στην ψηφιακή πύλη «myAADE» ηλεκτρονική ειδοποίηση, την οποία ακολουθεί η αποστολή ηλεκτρονικού μηνύματος στη δηλωθείσα διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου τους, προκειμένου να ενημερωθούν για τη δημιουργία της υποβληθείσας δήλωσης στοιχείων ακινήτων. Τα ανωτέρω εφαρμόζονται και σε περίπτωση που δεν είναι εφικτή η αυτόματη δημιουργία δήλωσης στοιχείων ακινήτων λόγω τεχνικής ή άλλης αδυναμίας σύζευξης των στοιχείων των ακινήτων ή όταν ο συμβαλλόμενος είχε ήδη υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων για το ίδιο ακίνητο πριν την αυτόματη δημιουργία της από το σύστημα.

4. Οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9) που δημιουργούνται αυτόματα θεωρείται ότι έχουν οριστικώς υποβληθεί. Ως ημερομηνία υποβολής της δήλωσης θεωρείται η ημερομηνία ανάρτησης του συμβολαίου δωρεάς ή γονικής παροχής στην ψηφιακή εφαρμογή myPROPERTY.

5. Σε περίπτωση διαπίστωσης οποιασδήποτε αναντιστοιχίας μεταξύ του περιεχομένου του συμβολαίου δωρεάς ή γονικής παροχής και της αυτόματης δήλωσης στοιχείων ακινήτων, ο φορολογούμενος δύναται να υποβάλει εντός της νόμιμης προθεσμίας τροποποιητική δήλωση στο ΟΠΣ Περιουσιολογίου Ακινήτων.

Άρθρο 3

Εξαιρέσεις από την αυτόματη υποβολή δηλώσεων στοιχείων ακινήτων

Η διαδικασία αυτόματης δημιουργίας και υποβολής δηλώσεων στοιχείων ακινήτων (Ε9) δεν εφαρμόζεται:

α) σε περίπτωση που δεν καταχωρηθούν τα στοιχεία του συμβολαίου δωρεάς ή γονικής παροχής ή/και δεν αναρτηθεί αυτό στην εφαρμογή «myPROPERTY» έως και την τελευταία εργάσιμη ημέρα του μηνός Φεβρουαρίου του επόμενου της σύνταξης του συμβολαίου έτους,

β) στην περίπτωση που δεν έχει καταχωρηθεί ο/οι ΑΤΑΚ του μεταβιβαζόμενου ακινήτου κατά την ψηφιακή υποβολή της δήλωσης φόρου δωρεάς ή γονικής παροχής ακινήτου στην εφαρμογή «myPROPERTY».

Στις ανωτέρω περιπτώσεις η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται από τον φορολογούμενο εντός της νόμιμης προθεσμίας.

Άρθρο 4**Έναρξη ισχύος**

1. Η παρούσα ισχύει για συμβολαιογραφικά έγγραφα που αναρτώνται στην ψηφιακή εφαρμογή «myPROPERTY» της Α.Α.Δ.Ε. από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και αφορούν δηλώσεις φόρου δωρεάς ή γονικής παροχής ακινήτων που έχουν υποβληθεί από τις 2 Ιανουαρίου 2024.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 735 Β' / 31.1.2024)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1130/6.8.2024.- Τροποποίηση της υπό στοιχεία Α. 1015/2024 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ «Αυτόματη δημιουργία και υποβολή ψηφιακής δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) στις περιπτώσεις ψηφιακής υποβολής δήλωσης φόρου δωρεάς και γονικής παροχής ακινήτων μέσω της εφαρμογής myPROPERTY» (Β 735).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» (Α 312) και ειδικότερα της παρ. 11 αυτού,

β) των άρθρων 1 έως 8 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α 287),

γ) του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 «Αποκατάσταση φορολογικής δικαιοσύνης, αντιμετώπιση της φοροδιαφυγής και άλλες διατάξεις» (Α 58),

δ) του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών, προικών και κερδών από τυχερά παίγνια (ν. 2961/2001, Α 266),

ε) του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α 58).

.....

Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Τροποποιούμε την υπό στοιχεία Α.1015/2024 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ «Αυτόματη δημιουργία και υποβολή ψηφιακής δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) στις περιπτώσεις ψηφιακής υποβολής δήλωσης φόρου δωρεάς και γονικής παροχής ακινήτων μέσω της εφαρμογής myPROPERTY» (Β 735), ως ακολούθως:

1. Η παρ. 2 του άρθρου 1 της υπό στοιχεία Α.1015/2024 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Με την επιφύλαξη των όσων προβλέπονται στο άρθρο 3 τα οριζόμενα στην παρ. 1 εφαρμόζονται σε συμβόλαια δωρεών και γονικών παροχών, με τα οποία μεταβιβάζεται ποσοστό μικρότερο ή ίσο του εκατό τοις εκατό (<100%) πλήρους κυριότητας ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας επί ακινήτου από έναν δωρητή/γονέα σε έναν ή περισσότερους δωρεοδόχους/τέκνα.».

2. Στην παρ. 1 του άρθρου 2 της υπό στοιχεία Α.1015/2024 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ προστίθεται δεύτερο εδάφιο ως εξής:

«Την ίδια υποχρέωση έχει και ο δωρεοδόχος/τέκνο, εφόσον έχει ήδη δικαίωμα επί του μεταβιβαζόμενου ακινήτου».

3. Στην περ. α της παρ. 2 του άρθρου 2 της υπό στοιχεία Α.1015/2024 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ το δεύτερο εδάφιο αντικαθίσταται ως εξής:

«Η στήλη «Κωδικός Μεταβολής» συμπληρώνεται με τον κωδικό 1 (δήλωση νέου ακινήτου) ή με τον κωδικό 2 (τροποποίηση στοιχείων ακινήτων) ή τον κωδικό 3 (διαγραφή ακινήτου), κατά περίπτωση.».

4. Η περ. β της παρ. 2 του άρθρου 2 της υπό στοιχεία Α.1015/2024 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ αντικαθίσταται ως εξής:

«β) Για τον δωρεοδόχο/τέκνο, στην περίπτωση που δεν έχει ήδη δικαίωμα επί του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, τα πεδία της δήλωσης στοιχείων ακινήτων που αφορούν στην περιγραφή του ακινήτου συμπληρώνονται με τα στοιχεία που αντιστοιχούν στον Α.Τ.ΑΚ. του μεταβιβαζόμενου ακινήτου και αντλούνται από την τρέχουσα περιουσιακή κατάσταση της ακίνητης περιουσίας του δωρητή/γονέα στο ΟΠΣ Περιουσιολογίου Ακινήτων. Η στήλη «Κωδικός Μεταβολής» συμπληρώνεται με τον κωδικό 1 (δήλωση νέου ακινήτου).

Στις περιπτώσεις που ο δωρεοδόχος/τέκνο έχει ήδη δικαίωμα ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%), επί του μεταβιβαζόμενου ακινήτου τροποποιούνται τα στοιχεία του Α.Τ.ΑΚ. που αντιστοιχεί στο δικαίωμα επί του ακινήτου ή δημιουργείται νέος Α.Τ.ΑΚ., κατά περίπτωση. Η στήλη «Κωδικός Μεταβολής» συμπληρώνεται με τον κωδικό 1 (δήλωση νέου ακινήτου) ή τον κωδικό 2 (τροποποίηση στοιχείων ακινήτων) ή τον κωδικό 3 (διαγραφή ακινήτου), κατά περίπτωση.

5. Η περ. α του άρθρου 3 της υπό στοιχεία Α.1015/2024 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ αντικαθίσταται ως εξής:

«α) σε περίπτωση που δεν καταχωρηθούν τα στοιχεία του συμβολαίου δωρεάς ή γονικής παροχής ή/και δεν αναρτηθεί αυτό στην εφαρμογή «myPROPERTY» έως και την 10η Ιανουαρίου του επόμενου της σύνταξης του συμβολαίου έτους,».

6. Στο άρθρο 3 της υπό στοιχεία Α.1015/2024 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ προστίθεται περ. γ ως εξής:

«γ) στην περίπτωση που το ποσοστό πλήρους κυριότητας ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας επί του ακινήτου που κατέχει ήδη ο δωρητής/γονέας ή ο δωρεοδόχος/τέκνο είναι μικρότερο του εκατό τοις εκατό (<100%).».

Άρθρο 2

Έναρξη ισχύος

Η παρούσα ισχύει για συμβολαιογραφικά έγγραφα που αναρτώνται στην ψηφιακή εφαρμογή «myPROPERTY» της ΑΑΔΕ από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και αφορούν δηλώσεις φόρου δωρεάς ή γονικής παροχής ακινήτων που έχουν υποβληθεί από τις 2/1/2024.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 4618 Β'/7.8.2024)

ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ – ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

ΕΔΥΟ ΠΟΛ. 1245/2.12.2011.- Θέματα ηλεκτρονικής υποβολής δηλώσεων στοιχείων ακινήτων φυσικών και νομικών προσώπων.

Σας παρέχουμε τις ακόλουθες οδηγίες και διευκρινίσεις για τον τρόπο ηλεκτρονικής υποβολής των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων φυσικών και νομικών προσώπων και παρακαλούμε για την

ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους.

Σύμφωνα με την Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1189/2011, η ηλεκτρονική υποβολή των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων (Ε9) φυσικών και νομικών προσώπων έτους 2011 πραγματοποιείται μέχρι την 22α Δεκεμβρίου 2011.

Επισημαίνεται πως τα νομικά πρόσωπα υποχρεούνται αποκλειστικά σε ηλεκτρονική υποβολή της δήλωσης Ε9, σύμφωνα με την Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1022/2011.

Η εφαρμογή της ηλεκτρονικής υποβολής δηλώσεων στοιχείων ακινήτων έχει αναπτυχθεί με στόχο την όσο το δυνατόν ταχύτερη και ορθότερη δημιουργία του Περιουσιολογίου, γι αυτό επιτρέπει στα φυσικά πρόσωπα εκτός από την υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων του τρέχοντος έτους (2011) και τη διόρθωση της περιουσιακής τους κατάστασης για όσα έτη δεν έχει εκδοθεί εκκαθαριστικό για την ακίνητη περιουσία τους. Έτσι, θα αποφευχθεί άσκοπη ταλαιπωρία τόσο των φορολογουμένων όσο και των υπηρεσιών, η οποία πιθανόν να προκύψει από χειρόγραφες διορθώσεις δηλώσεων μετά τη λήψη του εκκαθαριστικού.

Προς τούτο, για όσους υπόχρεους δεν έχει εκδοθεί εκκαθαριστικό Ε.Τ.ΑΚ. έτους 2009, δίνεται η δυνατότητα μέσω της εφαρμογής να δουν την περιουσιακή εικόνα που έχει δημιουργηθεί από την επεξεργασία των δηλώσεων Ε9 και εφόσον αυτή δεν ανταποκρίνεται στην περιουσιακή τους κατάσταση της 1ης Ιανουαρίου 2009 να πραγματοποιήσουν τις απαραίτητες διορθώσεις. Στη συνέχεια, οι υπόχρεοι πραγματοποιούν διορθώσεις και για τα επόμενα έτη, ώστε η εικόνα της περιουσιακής τους κατάστασης να ανταποκρίνεται στην 1η Ιανουαρίου έκαστου έτους φορολογίας.

Περαιτέρω, ο υπόχρεος δύναται να υποβάλει ηλεκτρονικά δήλωση Ε9 έτους 2011 ακόμη και αν έχει ήδη υποβάλει χειρόγραφη δήλωση στη Δ.Ο.Υ. Στην περίπτωση αυτή, η χειρόγραφη δήλωση θα αγνοηθεί και ως αρχική υποβληθείσα δήλωση Ε9 έτους 2011 θα θεωρηθεί η ηλεκτρονικά υποβληθείσα.

Επισημαίνεται ότι, κατά την ηλεκτρονική υποβολή της δήλωσης Ε9, για την πραγματοποίηση μεταβολών ως προς τα στοιχεία της συζύγου (εισαγωγή ή διαγραφή) απαιτείται οι σχετικές μεταβολές να έχουν καταχωρηθεί στο τμήμα μητρώου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. Αν δεν έχει προηγηθεί η ενημέρωση στο μητρώο, δεν είναι δυνατή η ηλεκτρονική υποβολή της δήλωσης.

Στις ακόλουθες περιπτώσεις, για τεχνικούς λόγους, η δήλωση Ε9 δεν υποβάλλεται ηλεκτρονικά αλλά χειρόγραφα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. μέχρι την καταληκτική ημερομηνία της ηλεκτρονικής υποβολής χωρίς την επιβολή προστίμου:

α. Όταν ο υπόχρεος σε δήλωση έχει αποβιώσει. Στις περιπτώσεις αυτές απαιτείται και η ενημέρωση του τμήματος μητρώου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. του υποχρέου.

β. Όταν το υπόχρεο νομικό πρόσωπο έχει διακόψει τις εργασίες του κατά την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης.

γ. Σε οποιαδήποτε περίπτωση που λόγω αποδεδειγμένης αδυναμίας της εφαρμογής ηλεκτρονικής υποβολής δεν επιτρέπεται η υποβολή δήλωσης από τον υπόχρεο.

Τέλος, σας υπενθυμίζουμε ότι για τη συμπλήρωση του περιεχομένου των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων ισχύουν οι οδηγίες που έχουν δοθεί με την Α.Υ.Ο.Ο. ΠΟΛ. 1150/28.12.2004 και τις εγκυκλίου ΠΟΛ. 1001/4.1.2005 και ΠΟΛ. 1047/10.3.2005.

ΕΔΥΟ ΠΟΛ. 1049/11.3.2013.- Χορήγηση βεβαίωσης στοιχείων ακινήτων στους εν διαστάσει συζύγους για διατροφή, κατόπιν εισαγγελικής παραγγελίας.

Με αφορμή ερωτήματα που έχουν περιέλθει στην Υπηρεσία μας, αναφορικά με το θέμα, σας κοινοποιούμε την υπ' αριθμ. 7/7.11.2012 εγκύκλιο του Εισαγγελέα του Αρείου Πάγου θέτοντας υπόψη σας τα ακόλουθα και παρακαλούμε για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους.

Με τις διατάξεις του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (ΦΕΚ 312 Α/27.12.2005), θεσπίστηκε υποχρέ-

ωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων, τόσο για τα φυσικά όσο και για τα νομικά πρόσωπα. Για τα έτη 2005 έως και 2011 οι σύζυγοι, κατά τη διάρκεια του γάμου, είχαν υποχρέωση να υποβάλλουν κοινή δήλωση στοιχείων ακινήτων.

Με την παρ. 7 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005, όπως προστέθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 51 του ν. 3842/2010, ορίζεται ότι οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για φορολογικούς σκοπούς και δεν επιτρέπεται η χρησιμοποίησή τους για δίωξη εκείνου που υπέβαλε τη δήλωση. Οι δηλώσεις είναι απόρρητες και δεν επιτρέπεται η γνωστοποίησή τους σε οποιονδήποτε άλλον εκτός από το φορολογούμενο τον οποίο αφορούν αυτές. Κατ'εξαίρεση, επιτρέπεται η χορήγηση στοιχείων αποκλειστικά και μόνο στα συγκεκριμένα πρόσωπα που ορίζονται στην ίδια παράγραφο, για την άσκηση συγκεκριμένων σκοπών.

Ειδικότερα, επιτρέπεται η χορήγηση στοιχείων στις περιπτώσεις που ορίζονται στο άρθρο 1445 του Αστικού Κώδικα. (Το άρθρο 1445 του Α.Κ. ορίζει ότι καθένας από τους πρώην συζύγους είναι υποχρεωμένος να δίνει στον άλλο ακριβείς πληροφορίες για την περιουσία του και τα εισοδήματά του, εφόσον είναι χρήσιμες για τον καθορισμό του ύψους της διατροφής). Με αίτηση ενός από τους πρώην συζύγους, που διαβιβάζεται μέσω του αρμοδίου Εισαγγελέα στη Δ.Ο.Υ., ο αρμόδιος Προϊστάμενος είναι υποχρεωμένος να δίνει κάθε χρήσιμη πληροφορία για την περιουσιακή κατάσταση του άλλου συζύγου και προπάντων για τα εισοδήματά του.

Με την αριθμ. 7/12/7.11.2012 εγκύκλιο του Εισαγγελέα του Αρείου Πάγου ορίζεται ρητά ότι οι Δ.Ο.Υ. υποχρεούνται να χορηγούν στοιχεία ακινήτων για τον καθορισμό διατροφής ακόμα και σε εν διαστάσει συζύγους.

Συνεπώς, στην περίπτωση που προσκομίζεται παραγγελία του αρμοδίου Εισαγγελέα Πρωτοδικών, στην οποία ρητά ζητείται η γνωστοποίηση των περιουσιακών στοιχείων των υπόχρεων προς διατροφή προσώπων για τον καθορισμό της διατροφής, οι Δ.Ο.Υ. υποχρεούνται να χορηγούν τα στοιχεία αυτά.

ΕΔΥΟ ΠΟΛ. 1186/31.7.2014.- Κοινοποίηση διατάξεων του άρθρου 52 του ν. 4276/2014.

Σας κοινοποιούμε για ενημέρωσή σας τις διατάξεις του άρθρου 52 του ν. 4276/2014 (ΦΕΚ 155 Α) και σας παρέχουμε οδηγίες για ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους:

Α. Μη επιβολή προστίμων σε εκπρόθεσμες δηλώσεις στοιχείων ακινήτων ετών 2011, 2012 και 2013

Σε όσες δηλώσεις στοιχείων ακινήτων υπεβλήθησαν από την 1η Ιανουαρίου 2014 ή υποβάλλονται μέχρι και την 30ή Νοεμβρίου 2014, για τη διόρθωση της περιουσιακής κατάστασης των ετών 2011, 2012 και 2013, δεν επιβάλλεται το αυτοτελές πρόστιμο του άρθρου 4 του ν. 2523/1997 (ΦΕΚ 179 Α), εφόσον προκύπτει ποσό φόρου ακίνητης περιουσίας για καταβολή ή το ποσό του φόρου είναι μηδενικό.

Στην περίπτωση που το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης είναι πιστωτικό, το ποσό αυτό συμψηφίζεται με το πρόστιμο και τυχόν διαφορά μέχρι του ποσού των εκατό (100) ευρώ δεν αναζητείται από τη Φορολογική Διοίκηση.

Παραδείγματα:

1) Φορολογούμενος υπέβαλε δήλωση στοιχείων ακινήτων το Μάρτιο του 2014 για να τροποποιήσει τη δήλωση του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας έτους 2013.

Το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης είναι πιστωτικό και το ποσό προς επιστροφή είναι δεκαπέντε (15) ευρώ. Λόγω του εκπροθέσμου της υποβολής της δήλωσης ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. επιβάλλει αυτοτελές πρόστιμο ύψους 120 ευρώ, το οποίο συμβιβάζει στο 1/3 δηλαδή 40 ευρώ. Με το πρόστιμο αυτό συμψηφίζεται το ποσό των 15 ευρώ επιστροφής, αλλά το υπόλοιπο ποσό των 35 ευρώ δεν αναζητείται από το φορολογούμενο.

2) Φορολογούμενος αποκτά για πρώτη φορά περιουσιακά στοιχεία εντός του έτους 2012. Δεν

υποβάλλει όμως δήλωση στοιχείων ακινήτων, ως όφειλε, εντός του έτους 2013, αλλά υποβάλλει τη δήλωση αυτή τον Αύγουστο του 2014. Το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης της δήλωσης αυτής είναι μηδενικό. Στην περίπτωση αυτή δεν θα επιβληθεί το αυτοτελές πρόστιμο.

Τα αυτοτελή πρόστιμα δεν επιβάλλονται μέχρι την ανωτέρω ημερομηνία, ανεξάρτητα από το χρόνο υποβολής της εκπρόθεσμης αρχικής ή τροποποιητικής δήλωσης μέσα στο χρονικό διάστημα από την 1η Ιανουαρίου μέχρι και την 30ή Νοεμβρίου 2014.

Β. Διορθώσεις των δηλώσεων Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ)

Η δήλωση ΕΝΦΙΑ φυσικών και νομικών προσώπων συντίθεται μηχανογραφικά από τη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων. Για τον προσδιορισμό του ΕΝΦΙΑ έτους 2014 λαμβάνονται υπόψη οι δηλώσεις των στοιχείων ακινήτων των φορολογουμένων ετών 2005 έως και 2014. Ο φορολογούμενος λαμβάνει γνώση της τελικής διαμόρφωσης του περιεχομένου της δήλωσης και των βεβαιωθέντων ποσών ΕΝΦΙΑ με την πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου.

Για τον προσδιορισμό του ΕΝΦΙΑ κάθε επόμενου του 2014 έτους, λαμβάνεται η δήλωση ΕΝΦΙΑ με τα στοιχεία των ακινήτων του προηγούμενου έτους με τις τυχόν μεταβολές που επήλθαν στην περιουσιακή κατάσταση.

Ειδικά για το έτος 2014, λόγω πρώτης εφαρμογής του ΕΝΦΙΑ, ορίστηκε ότι μέχρι την 30ή Νοεμβρίου 2014, ο φορολογούμενος μπορεί να διορθώσει τα στοιχεία των ακινήτων του μετά την έκδοση της δήλωσης/πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ χωρίς την επιβολή προστίμων και τόκων. Δηλαδή ο φορολογούμενος μπορεί, με δήλωση στοιχείων ακινήτων, να εισάγει ή να διαγράψει ακίνητο ή εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου του καθώς και να μεταβάλει στοιχεία ακινήτων ή εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτών, όπως αυτά έχουν αποτυπωθεί στη δήλωση ΕΝΦΙΑ - πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου.

Εφόσον από την εκκαθάριση της δήλωσης προκύπτει μείωση φόρου μεγαλύτερη των τριακοσίων (300) ευρώ, η σύνθεση της νέας δήλωσης ΕΝΦΙΑ και η εκκαθάριση αυτής πραγματοποιείται μετά από έλεγχο των παραστατικών που δικαιολογούν τη μείωση από τη Φορολογική Διοίκηση.

Μέχρι την ανωτέρω ημερομηνία ο φορολογούμενος μπορεί να υποβάλει περισσότερες από μία (τροποποιητικές) δηλώσεις στοιχείων ακινήτων για διόρθωση του ΕΝΦΙΑ. Στην περίπτωση όμως που, μετά την πρώτη εκκαθάριση που πραγματοποιείται για διόρθωση της δήλωσης ΕΝΦΙΑ, υποβληθεί εκ νέου τροποποιητική δήλωση, από την οποία προκύπτει μείωση φόρου, η εκκαθάριση αυτής πραγματοποιείται μετά από έλεγχο των παραστατικών που δικαιολογούν τη μείωση από τη Φορολογική Διοίκηση.

Γ. Διαρκής ενημέρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων

Από την 1η Ιανουαρίου 2014, όσοι έχουν μεταβολές στην ακίνητη περιουσία τους υποχρεούνται να τις δηλώνουν ηλεκτρονικά στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, εντός 30 ημερών, από την ημερομηνία που πραγματοποιήθηκε η μεταβολή.

Ειδικά το έτος πρώτης εφαρμογής 2014, η δήλωση για κάθε σύσταση, απόκτηση και κάθε άλλη μεταβολή, για την οποία υπάρχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων από την 1η Ιανουαρίου 2014 μέχρι και την 31η Αυγούστου 2014, υποβάλλεται μέχρι και την 30ή Σεπτεμβρίου 2014.

Σε περίπτωση αποβίωσαντα, δεν απαιτείται δήλωση στοιχείων ακινήτων για να δηλωθεί ο θάνατος, ο οποίος (θάνατος) δηλώνεται μόνο στο μητρώο κατά την ισχύουσα διαδικασία. Αν όμως ο αποβιώσας είχε υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων, η δήλωση αυτή υποβάλλεται χειρόγραφα από τους κληρονόμους, για λογαριασμό του.

Κατ' εξαίρεση υποβάλλονται χειρόγραφα και οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων από τρίτο, πλην του υπόχρεου, πρόσωπο, εφόσον έχει εξουσιοδοτηθεί ειδικά προς τούτο, με την προσκόμιση του πληρεξουσίου εγγράφου.

Δ. Δήλωση στοιχείων ακινήτων σε περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής.

Από το έτος 2014, στις περιπτώσεις κληρονομικής διαδοχής η δήλωση στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) υποβάλλεται εντός τριάντα (30) ημερών από την παρέλευση άπρακτης της προθεσμίας αποποίησης της κληρονομιάς. Συγκεκριμένα ο κληρονόμος μπορεί να αποποιηθεί την κληρονομιά εντός προθεσμίας τεσσάρων (4) μηνών από την ημερομηνία που πληροφορήθηκε την επαγωγή και το λόγο της, δηλαδή - κατά κανόνα - από την ημερομηνία θανάτου, προκειμένου για τους εξ αδιαθέτου κληρονόμους, και από την ημερομηνία δημοσίευσης της διαθήκης, προκειμένου για τους εκ διαθήκης κληρονόμους. Αν ο κληρονομούμενος είχε την τελευταία κατοικία του στο εξωτερικό ή αν ο κληρονόμος έμαθε την επαγωγή όταν διέμενε στο εξωτερικό, η προθεσμία αποποίησης της κληρονομιάς ορίζεται αντίστοιχα σε ένα (1) έτος. Σε περίπτωση αποποίησης της κληρονομιάς, ο συνεπεία αυτής καθιστάμενος κληρονόμος, έχει ανάλογη προθεσμία για αποποίηση.

Ο φορολογούμενος υποχρεούται να αναγράψει στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, την οποία θα υποβάλει προς τούτο, την ημερομηνία θανάτου του κληρονομούμενου και, στις περιπτώσεις που πρόκειται για εκ διαθήκης κληρονόμο, την ημερομηνία δημοσίευσης της διαθήκης.

Μετά την παρέλευση των ημερομηνιών αυτών, η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται εκπρόθεσμα.

Η ανωτέρω ρύθμιση, αφορά φορολογικές υποχρεώσεις από την 1η Ιανουαρίου 2014 και δεν αναιρεί τη φορολογική υποχρέωση που έχει ο κληρονόμος (εξ αδιαθέτου ή εκ διαθήκης) για τον ΕΝΦΙΑ.

ΕΔΥΟ ΠΟΛ. 1237/11.11.2014.- Οδηγίες για τη συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) από την 1η Ιανουαρίου 2014.

Παρέχουμε τις ακόλουθες οδηγίες και διευκρινίσεις για τον τρόπο αναγραφής των ακινήτων και των δικαιωμάτων επ αυτών στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων από το έτος 2014 και παρακαλούμε για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους:

Ι. ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Οι πιο κάτω οδηγίες αφορούν το σύνολο των στοιχείων που περιλαμβάνονται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, όπως αυτά εμφανίζονται στο έντυπο αυτής, ανεξάρτητα αν η δήλωση υποβάλλεται ηλεκτρονικά ή (στις περιπτώσεις, στις οποίες τούτο επιτρέπεται) χειρόγραφα. Συνεπώς, σε κάποιες περιπτώσεις, ορισμένα από τα στοιχεία που αναφέρονται πιο κάτω είναι προσυμπληρωμένα (στην ηλεκτρονική μορφή του εντύπου).

Α. ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΠΡΩΤΗΣ ΣΕΛΙΔΑΣ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

Στην πρώτη σελίδα της δήλωσης περιλαμβάνονται ο αρμόδιος προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ, τα στοιχεία του υπόχρεου, το είδος και η κατηγορία του νομικού προσώπου, τα στοιχεία του νομίμου εκπροσώπου ή αντικλήτου, όπου αυτά απαιτούνται, η υποβολή δηλώσεων στοιχείων ακινήτων προηγούμενων ετών καθώς και το είδος της υποβαλλόμενης δήλωσης (αρχική, τροποποιητική ή με επιφύλαξη).

Στην περίπτωση υποβολής δήλωσης από νομικό πρόσωπο, το είδος του νομικού προσώπου καθώς και τα στοιχεία του νόμιμου εκπροσώπου αυτού συμπληρώνονται αυτόματα μετά την πληκτρολόγηση του Α.Φ.Μ. του.

Στη συνέχεια δηλώνεται από το φορολογούμενο η κατηγορία του νομικού προσώπου (π.χ. νομικό πρόσωπο ιδιωτικού δικαίου, που εντάσσεται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, ΟΤΑ, Ανώνυμη Εταιρεία Επενδύσεων σε Ακίνητη Περιουσία κ.λπ.).

Στην περίπτωση κατά την οποία αναγράφονται περισσότεροι του ενός νόμιμοι εκπρόσωποι, επιλέγεται ο νόμιμος εκπρόσωπος, ο οποίος υποβάλλει τη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

Αν τα προσυμπληρωμένα στοιχεία δεν είναι ορθά, πριν την υποβολή της δήλωσης, απαιτείται

η διόρθωση αυτών στο μητρώο του φορολογουμένου. Πρέπει να δοθεί ιδιαίτερη προσοχή στην ορθή και πλήρη αναγραφή των απαιτούμενων στοιχείων της πρώτης σελίδας του εντύπου Ε9 και τούτο γιατί, κατά την ηλεκτρονική συμπλήρωση της δήλωσης, ανάλογα με το είδος και την κατηγορία του νομικού προσώπου, εμφανίζονται συγκεκριμένα πεδία στο εσωτερικό της δήλωσης, τα οποία δύνανται να συμπληρωθούν, προκειμένου να χορηγηθούν οι απαλλαγές ή οι μειώσεις του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Στην πρώτη σελίδα του εντύπου περιλαμβάνεται και πεδίο αναγραφής σημειώσεων του φορολογουμένου, όπως ενδεικτικά:

- Σε περίπτωση προσθήκης νέου ακινήτου ή διαγραφής ακινήτου, το οποίο έχει δηλωθεί σε προηγούμενες δηλώσεις στοιχείων ακινήτων του υποχρέου, αναγράφεται για παράδειγμα ο αριθμός και η ημερομηνία του συμβολαίου αγοράς ή πώλησης, το όνομα του συμβολαιογράφου, η τελεσίδικη δικαστική απόφαση κ.λπ..

- Σε περίπτωση εισαγωγής κληρονομιαίων ακινήτων, αναγράφεται ο Α.Φ.Μ., το ονοματεπώνυμο του αποβιώσαντος και η ημερομηνία θανάτου αυτού.

- Σε περίπτωση μεταβολής, που επήλθε σε ακίνητο, αναγράφονται η ημερομηνία και ο οικείος αριθμός του παραστατικού (συμβόλαιο, άδεια οικοδομής κ.λπ.), το οποίο αποδεικνύει τη μεταβολή.

Επίσης, στον πίνακα αυτό ο υπόχρεος μπορεί να αναγράψει ό,τι ο ίδιος κρίνει σκόπιμο και το οποίο διευκρινίζει την κατάσταση της περιουσίας του. Για παράδειγμα μπορεί να αναγράψει, δυνητικά και χωρίς να έχει υποχρέωση προς τούτο, τα δικαιώματα αποκλειστικής χρήσης σε κήπους, ακάλυπτους χώρους ή ταράτσες καθώς και λοιπές δουλείες (πλην της οίκησης και της επικαρπίας), οι οποίες δεν αναγράφονται στο εσωτερικό του εντύπου, να διευκρινίσει αν ένα κτίσμα είναι αυθαίρετο, πόσα από τα τετραγωνικά μέτρα των κυρίων χώρων κτίσματος αφορούν κλειστό ημιυπαίθριο, να αναγράψει ότι το ακίνητο το οποίο του ανήκει είναι επίδικο αλλά δεν έχει τη νομή του κ.λπ.

Β. ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΟΥ ΕΣΩΤΕΡΙΚΟΥ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ 1: ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΟΙΚΟΠΕΔΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ Ή ΟΙΚΙΣΜΟΥ) ΚΑΙ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ (ΕΝΤΟΣ ΚΑΙ ΕΚΤΟΣ ΣΧΕΔΙΟΥ)

Στον πίνακα αυτόν αναγράφονται τα περιγραφικά στοιχεία των κτισμάτων, ανεξάρτητα αν αυτά βρίσκονται σε περιοχές εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, καθώς και των οικοπέδων με ή χωρίς κτίσματα.

Ο πίνακας χωρίζεται σε στήλες και συμπληρώνεται από το φορολογούμενο ως ακολούθως:

ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΣΤΗΛΗ 1)	Αναγράφεται ο αριθμός ταυτότητας του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.), εφόσον αυτός έχει αποδοθεί και γνωστοποιηθεί στο φορολογούμενο. Κατά τη μεταβολή ή διαγραφή των ακινήτων υποχρεωτικά αναγράφεται ο Α.Τ.ΑΚ..
ΚΑΕΚ/Κωδ. Ακινήτου (ΣΤΗΛΗ 27)	Αναγράφεται ο αριθμός κτηματολογίου κάθε ακινήτου, προσωρινός ή οριστικός, εφόσον υπάρχει.
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	
ΝΟΜΟΣ (ΣΤΗΛΗ 3)	Αναγράφεται ο νομός, στον οποίο βρίσκεται το ακίνητο.
ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ (ΣΤΗΛΗ 4)	Αναγράφεται ο Δήμος ή η Κοινότητα, στην οποία βρίσκεται το ακίνητο.
ΔΗΜΟΤΙΚΟ Ή ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ (ΣΤΗΛΗ 4α)	Αναγράφεται το δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα, στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο.
ΟΔΟΣ -ΑΡΙΘΜΟΣ (ΣΤΗΛΗ 5)	Αναγράφεται η οδός και ο αριθμός επί του οποίου βρίσκεται το ακίνητο.
ΤΑΧ. ΚΩΔ. (ΣΤΗΛΗ 25)	Αναγράφεται ο Ταχυδρομικός Κώδικας της διεύθυνσης του ακινήτου.
Π. (ΠΡΟΣΟΨΗ) (ΣΤΗΛΗ 6)	Διαγραμμίζεται υποχρεωτικά με Χ η αντίστοιχη στήλη (Π) της οδού της διεύθυνσης, εφόσον το ακίνητο έχει πρόσοψη στο δρόμο αυτό. Προσόψεις ακινήτου θεωρούνται οι πλευρές, οι οποίες έχουν άνοιγμα (παράθυρο, πόρτα ή προθήκη) σε δρόμο, ή πλατεία. Εφόσον το ακίνητο έχει άνοιγμα σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου (π.χ. πρασιά) και μετά από αυτόν υπάρχει δρόμος ή πλατεία, χωρίς να μεσολαβούν άλλα κτίσματα, θεωρείται ότι έχει πρόσοψη στο δρόμο αυτόν ή στην πλατεία. Μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, οι προσόψεις δηλώνονται, ανεξάρτητα από το αν έχουν διανοιχθεί ή όχι οι δρόμοι. Όταν το ακίνητο δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο αλλά αποκλειστικά σε ακάλυπτο χώρο ή σε αίθριο ή σε στοά δεν συμπληρώνονται οι στήλες 6, γιατί αυτό θεωρείται τυφλό. Σε περίπτωση τυφλού κτίσματος, εφόσον πρόκειται περί ακινήτου για το οποίο αναγράφονται υποχρεωτικά τα στοιχεία του οικοπέδου, το οποίο δεν είναι τυφλό, το οικοπέδο αναγράφεται σε διαφορετική γραμμή, ώστε να δηλωθεί η πρόσοψή του, και ταυτόχρονα συμπληρώνεται και η συνολική επιφάνεια των επ' αυτού κτισμάτων (στη στήλη 22).

ΥΠΟΛΟΙΠΟΙ ΔΡΟΜΟΙ ΟΙΚΟΔΟΜΙΚΟΥ ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ ΠΡΟΣΟΨΕΙΣ	
ΟΔΟΣ (ΣΤΗΛΕΣ 7)	Αναγράφονται οι υπόλοιπες οδοί, που περικλείουν το οικοδομικό τετράγωνο στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο, όπου αυτό είναι δυνατόν. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί στη συμπλήρωση των οδών που περικλείουν το ακίνητο, ώστε να είναι ασφαλής ο γεωγραφικός εντοπισμός αυτού.
Π. (ΠΡΟΣΟΨΗ) (ΣΤΗΛΕΣ 6)	Διαγραμμίζεται υποχρεωτικά με Χ η αντίστοιχη στήλη (Π) της οδού ή των οδών, στις οποίες έχει πρόσοψη ή προσόψεις το ακίνητο. (βλ. πιο πάνω)
ΠΛΗΘΟΣ ΠΡΟΣΟΨΕΩΝ (ΣΤΗΛΗ 28)	Συμπληρώνεται ο αριθμός των προσόψεων, όπως αυτές ορίζονται στις στήλες 6. Αν δεν είναι συμπληρωμένος αριθμός στη στήλη αυτή και δεν υπάρχουν διαγραμμισμένες προσόψεις στις στήλες 6, τότε το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου θεωρείται τυφλό.
ΑΡΙΘΜΟΣ ΟΙΚ. ΤΕΤΡΑΓΩΝΟΥ (ΣΤΗΛΗ 8)	Αναγράφεται ο αριθμός του οικοδομικού τετραγώνου (ΟΤ) στο οποίο βρίσκεται το ακίνητο, όπως αυτό καταγράφεται στους ισχύοντες, κατά το έτος φορολογίας χάρτες, που χρησιμοποιούνται για τον αντικειμενικό προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας του ακινήτου από το Υπουργείο Οικονομικών. ΠΡΟΣΟΧΗ: Όταν δεν υπάρχει αριθμός οικοδομικού τετραγώνου επί των χαρτών του Υπουργείου Οικονομικών ή όταν αυτός δεν είναι γνωστός στο φορολογούμενο, η στήλη παραμένει κενή.
ΕΝΔΕΙΞΗ ΑΠΑΑ (ΣΤΗΛΗ 26)	Αναγράφεται ο αριθμός της κατηγορίας Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων (ΑΠΑΑ) ως εξής: 1 Όταν το οικόπεδο, επί του οποίου βρίσκεται το κτίσμα, βρίσκεται σε περιοχή εντός συστήματος ΑΠΑΑ. 2 Όταν το οικόπεδο, επί του οποίου βρίσκεται το κτίσμα, βρίσκεται σε περιοχή εκτός συστήματος ΑΠΑΑ. Ιδιαίτερη προσοχή πρέπει να δοθεί στη συμπλήρωση της στήλης αυτής, γιατί επηρεάζει τη φορολογητέα αξία του ακινήτου.

ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΣΤΗΛΗ 9)	Αναγράφεται ο κωδικός κατηγορίας του ακινήτου σύμφωνα με τα εξής:	
	ΚΩΔ.	
	1	Κατοικία ή Διαμέρισμα πλην μονοκατοικίας Ως κατοικία ή διαμέρισμα ορίζεται κάθε κτίσμα, προορισμένο για το σκοπό αυτό, μαζί με τα παρακολουθήματά του, το οποίο δεν είναι μονοκατοικία. Κατοικία ή διαμέρισμα που αποτελείται από περισσότερες της μιας αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, σύμφωνα με τον τίτλο κτήσης, με ενιαία λειτουργική ενότητα, η οποία εκτείνεται σε περισσότερους από έναν ορόφους, αναγράφεται σε μία γραμμή. Ως επιφάνεια των κύριων και βοηθητικών χώρων αναγράφεται το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων αυτών και ως όροφος αναγράφεται ο υψηλότερος. Εφόσον σε οικόπεδο ή σε γήπεδο ή σε κάθετη ιδιοκτησία υπάρχει κτίσμα προορισμένο για κατοικία με τους βοηθητικούς της χώρους, επαπτόμενους σε αυτή ή μη, η οποία μπορεί να εκτείνεται σε έναν ή σε περισσότερους ορόφους, που επικοινωνούν μεταξύ τους και αποτελούν ενιαία λειτουργική ενότητα, καθώς και άλλο κτίσμα κύριας χρήσης (π.χ. κατοικία ή επαγγελματική στέγη), δεν θεωρείται μονοκατοικία, αλλά κατοικία. Ενοικιαζόμενα δωμάτια ή διαμερίσματα, για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής κατοικίας, αναγράφονται ως κατοικίες. Οι χώροι κύριας χρήσης (διαμέρισμα θυρωρού, βοηθητικός χώρος που τακτοποιήθηκε ως χώρος κύριας χρήσης, πυλωτή που μετατράπηκε σε κατοικία κ.λπ.), που δεν αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, βρίσκονται στους κοινόχρηστους ή κοινόκτητους χώρους πολυκατοικίας και ανήκουν σε όλους τους συνιδιοκτήτες, αναγράφονται από όλους τους συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους. Αυθαίρετη επέκταση οριζόντιας ιδιοκτησίας σε κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο προστίθεται στους κύριους χώρους αυτής. Κολυμβητική δεξαμενή, για την οποία έχει εκδοθεί άδεια ειδικού κτιρίου, αναγράφεται σε ξεχωριστή γραμμή ως αθλητική εγκατάσταση. Εφόσον δεν έχει εκδοθεί άδεια ειδικού κτιρίου, η επιφάνεια εσωτερικής κολυμβητικής δεξαμενής κατοικίας προστίθεται στους κύριους χώρους κατοικίας και η επιφάνεια της εξωτερικής κολυμβητικής δεξαμενής αναγράφεται στους βοηθητικούς χώρους. Κολυμβητικές δεξαμενές, οι οποίες τακτοποιήθηκαν ή νομιμοποιήθηκαν με τους ν.3843/2010, ν.4014/2011 και ν.4178/2013, εφόσον είναι εσωτερικές, η επιφάνειά τους προστίθεται στην επιφάνεια των κύριων χώρων, ενώ, εφόσον είναι εξωτερικές, αναγράφονται ως αθλητικές εγκαταστάσεις σε ξεχωριστή γραμμή.

	2	Μονοκατοικία. Ως μονοκατοικία ορίζεται το μοναδικό κτίσμα, το προορισμένο για κατοικία, που βρίσκεται μέσα σε οικόπεδο ή γήπεδο ή κάθετη ιδιοκτησία, αποτελεί μία μόνο κατοικία με τους βοηθητικούς της χώρους, η οποία μπορεί να εκτείνεται σε έναν ή σε περισσότερους ορόφους, που επικοινωνούν μεταξύ τους και αποτελούν ενιαία λειτουργική ενότητα. Ως επιφάνεια των κύριων και βοηθητικών χώρων αναγράφεται το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων αυτών και ως όροφος αναγράφεται ο υψηλότερος. Μονοκατοικία θεωρείται επίσης και το κτίσμα, το προορισμένο για κατοικία, που βρίσκεται μέσα σε οικόπεδο ή γήπεδο ή κάθετη ιδιοκτησία, εκτείνεται σε έναν ή σε περισσότερους ορόφους, που επικοινωνούν μεταξύ τους και αποτελούν ενιαία λειτουργική ενότητα, ανεξάρτητα αν οι βοηθητικοί χώροι βρίσκονται σε άλλο τμήμα του οικοπέδου, του γηπέδου ή της κάθετης ιδιοκτησίας, εφαιπτόμενοι ή μη της κατοικίας. Αν στο οικόπεδο ή το γήπεδο ή την κάθετη ιδιοκτησία υπάρχει και άλλο κτίσμα κύριας χρήσης (π.χ. κατοικία ή επαγγελματική στέγη), δεν θεωρείται μονοκατοικία, αλλά κατοικία. Εφαιπτόμενες κατοικίες, η καθεμία από τις οποίες έχει ενιαία λειτουργική ενότητα και βρίσκεται σε διαφορετικό τμήμα οικοπέδου / κάθετη ιδιοκτησία αυτού, αναγράφονται σε ξεχωριστές γραμμές ανά κατοικία, ως μονοκατοικίες. Κολυμβητική δεξαμενή, για την οποία έχει εκδοθεί άδεια ειδικού κτιρίου, αναγράφεται σε ξεχωριστή γραμμή ως αθλητική εγκατάσταση. Εφόσον δεν έχει εκδοθεί άδεια ειδικού κτιρίου, η επιφάνεια εσωτερικής κολυμβητικής δεξαμενής μονοκατοικίας προστίθεται στους κύριους χώρους κατοικίας και η επιφάνεια της εξωτερικής κολυμβητικής δεξαμενής αναγράφεται στους βοηθητικούς χώρους. Κολυμβητικές δεξαμενές, οι οποίες τακτοποιήθηκαν ή νομιμοποιήθηκαν με τους ν. 3843/2010, ν.4014/2011 και ν.4178/201, εφόσον είναι εσωτερικές, η επιφάνειά τους προστίθεται στην επιφάνεια των κυρίων χώρων, ενώ, εφόσον είναι εξωτερικές, αναγράφονται ως αθλητικές εγκαταστάσεις σε ξεχωριστή γραμμή. Σε περίπτωση κατά την οποία επαγγελματίας στεγάζεται σε κτίσμα, το οποίο κατά την οικοδομική άδεια είναι ισόγεια μονοκατοικία, θα αναγραφεί ως επαγγελματική στέγη.
	3	Επαγγελματική στέγη. Ως επαγγελματική στέγη ορίζεται το κτίσμα, με τους βοηθητικούς του χώρους, το οποίο ενδεικτικά χρησιμοποιείται ως κατάστημα ή γραφείο και δεν εντάσσεται στις περιπτώσεις δ', ε', στ', ζ', η' και θ' της παραγράφου 1 του άρθρου 2 της υπ' αριθμ.1129485/479/3.12.1996 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (Β' 1152), με τις προϋποθέσεις που ορίζονται σε αυτή.

		Ενοικιαζόμενα δωμάτια ή διαμερίσματα, για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής επαγγελματικής στέγης ή ενοικιαζόμενων δωματίων και έχουν την προβλεπόμενη άδεια λειτουργίας ενοικιαζόμενων δωματίων, αναγράφονται ως επαγγελματικές στέγες. Οι χώροι κύριας χρήσης (βοηθητικός χώρος που τακτοποιήθηκε ως επαγγελματική στέγη, πωλητή που μετατράπηκε σε επαγγελματική στέγη κ.λπ.), που δεν αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες και βρίσκονται στους κοινόχρηστους ή κοινόκτητους χώρους πολυκατοικίας, αναγράφονται από όλους τους συνιδιοκτήτες της πολυκατοικίας κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας τους. Αυθαίρετη επέκταση οριζόντιας ιδιοκτησίας σε κοινόχρηστο ή κοινόκτητο χώρο προστίθεται στους κύριους χώρους αυτής. Σε περίπτωση κατά την οποία επαγγελματίας στεγάζεται σε κτίσμα, το οποίο είναι κατά την οικοδομική άδεια κατοικία, εφόσον βρίσκεται σε όροφο υπέρ του ισογείου, αυτό δεν θα αναγραφεί στη δήλωση στοιχείων ακινήτων ως επαγγελματική στέγη, αλλά ως κατοικία. Κατ' εξαίρεση, εάν κατοικία βρίσκεται σε ισόγειο ή υπόγειο κτίσματος και σε αυτήν στεγάζεται επαγγελματίας, θα αναγραφεί ως επαγγελματική στέγη.
	4	Οικόπεδο Το δικαίωμα υψούν, που έχει δημιουργηθεί ως αυτοτελής ιδιοκτησία με συμβολαιογραφικό έγγραφο, αναγράφεται ως οικόπεδο με το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του όλου οικοπέδου, χωρίς να συμπληρώνεται η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων που υπάρχουν στο οικόπεδο. Σε περίπτωση κατά την οποία υπάρχει, ως αυτοτελής ιδιοκτησία, δικαίωμα υψούν που αντιστοιχεί σε συγκεκριμένη επιφάνεια κτίσματος και έχει κτισθεί μόνο ένα μέρος αυτής και υπολείπεται η ανέγερση του υπολοίπου κτίσματος, δηλώνεται το υφιστάμενο κτίσμα και στην ίδια γραμμή δηλώνεται το οικόπεδο, με ποσοστό συνιδιοκτησίας το ποσοστό επί του οικοπέδου, που αντιστοιχεί στο δικαίωμα υψούν και στο εμπράγματο δικαίωμα επ' αυτού. Στην περίπτωση αυτή στη στήλη 22 δύναται να αναγράφεται η επιφάνεια των κτισμάτων της συγκεκριμένης ιδιοκτησίας, τα οποία έχουν ήδη ανεγερθεί. Σε περίπτωση γηπέδου, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή για την οποία έχει εκδοθεί πράξης εφαρμογής και εκκρεμεί η κύρωση αυτής, ο φορολογούμενος, μέχρι την κύρωσή της, αναγράφει το ακίνητο ως οικόπεδο στην κατάσταση του (και όχι όπως αυτό θα διαμορφωθεί μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής), με την ένδειξη ότι τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση. Επισημαίνεται ότι, μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, αναγράφεται σε μία γραμμή το οικόπεδο, το οποίο απομένει, και σε διαφορετικές γραμμές αναγράφονται τα τμήματα του οικοπέδου, για τα οποία εκκρεμεί αποζημίωση και μέχρι την καταβολή αυτής.
	41	Οικόπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών δημόσιας χρήσης.
	42	Οικόπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης.

	43	Λωρίδες γης, επί των οποίων βρίσκονται σιδηροτροχιές. Η επιφάνεια αυτών αναγράφεται συνολικά ως οικόπεδο ανά δήμο.
	44	Οικόπεδο έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας. Η επιφάνεια αυτών αναγράφεται συνολικά ως οικόπεδο ανά δήμο.
	45	Οικόπεδο εντός βιομηχανικής περιοχής. Προκειμένου να αναγραφεί οικόπεδο σε αυτήν την κατηγορία, απαιτείται να έχει συσταθεί ο φορέας και να διαθέτει Α.Φ.Μ..
	46	Οικόπεδο εντός βιομηχανικής επιχειρηματικής περιοχής. Προκειμένου να αναγραφεί οικόπεδο σε αυτήν την κατηγορία, απαιτείται να έχει συσταθεί ο φορέας και να διαθέτει Α.Φ.Μ..
	47	Οικόπεδο εντός επιχειρηματικού πάρκου. Προκειμένου να αναγραφεί οικόπεδο σε αυτήν την κατηγορία, απαιτείται να έχει συσταθεί ο φορέας και να διαθέτει Α.Φ.Μ..
5		Αποθήκες. Αποθήκη θεωρείται το κτίσμα, το οποίο, σύμφωνα με την άδεια οικοδομής ή τον τίτλο κτήσης, είναι βοηθητικός χώρος, δεν εντάσσεται στην κατηγορία των γεωργικών ή κτηνοτροφικών αποθηκών και η πραγματική χρήση του ταυτίζεται με αυτήν της άδειας οικοδομής, ανεξάρτητα από το μέγεθος και τον όροφο στον οποίο βρίσκεται. Στη στήλη αυτή αναγράφονται σε χωριστή γραμμή η αποθήκη η οποία είναι αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία. Εφόσον η αποθήκη δεν αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, αναγράφεται ως βοηθητικός χώρος της ιδιοκτησίας, της οποίας αποτελεί παρακολούθημα. Οι βοηθητικοί χώροι / αποθήκες, που δεν αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, βρίσκονται στους κοινόχρηστους ή κοινόκτητους χώρους πολυκατοικίας και δεν ανήκουν, ως παρακολούθημα, σε οριζόντια ιδιοκτησία της πολυκατοικίας, δεν αναγράφονται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων. Δεξαμενές υγρών καυσίμων ή νερού, εφόσον είναι στεγασμένες και θεωρούνται κτίσματα, αναγράφονται ως βοηθητικοί χώροι (αποθήκες) ανεξάρτητα αν βρίσκονται σε υπόγειο ή ισόγειο χώρο. Πηγάδι νερού δεν αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων. Δεν αναγράφονται επίσης και οι ανοιχτές υδατοδεξαμενές (στέρνες).
	51	Ειδικό κτίριο γεωργικής χρήσης.
	52	Ειδικό κτίριο κτηνοτροφικής χρήσης.
		Γεωργικό ή κτηνοτροφικό κτίριο - αποθήκη ορίζεται το αυτοτελές κτίριο ή το παρακολούθημα βιομηχανικού ή βιοτεχνικού κτιρίου, στο οποίο φυλάσσονται ζωοτροφές, σπόροι, γεωργικά εργαλεία και μηχανήματα, ή το κτίριο που στεγάζει ζώα, στο οποίο εκτελούνται απλές εργασίες εκτροφής και γενικά φροντίδας ζώων.

	Στην έννοια των γεωργικών και κτηνοτροφικών κτιρίων και αποθηκών δεν περιλαμβάνονται τα κτίρια μαζικής διαλογής, οργανωμένης συλλογής, επεξεργασίας, συσκευασίας ή μεταποίησης αγροτικών ή κτηνοτροφικών προϊόντων, τα σφαγεία καθώς και τα ψυγεία - αποθήκες, τα οποία εντάσσονται στην κατηγορία των βιομηχανικών - βιοτεχνικών κτιρίων. Στις περιπτώσεις στις οποίες δεν υπάρχει άδεια οικοδομής γεωργικού ή κτηνοτροφικού κτίσματος, αποδεικτικό στοιχείο μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Οικίσκος στέγασης αντλητικού συγκροτήματος σε γεώτρηση, δεν αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, εφόσον πρόκειται για απόληξη γεώτρησης μικρής επιφάνειας μη δυνάμενη να αποτελέσει χώρο επαγγελματικής ή άλλης δραστηριότητας ή χρήσης (π.χ. αποθήκη κ.λπ.). Γίνεται αποδεκτό ότι, εφόσον η επιφάνεια του οικίσκου δεν υπερβαίνει τα πέντε (5) τ.μ., δεν απαιτείται η αναγραφή αυτού στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, βεβαίως το γήπεδο, επί του οποίου υπάρχει η γεώτρηση, αναγράφεται ως αρδευόμενο.
6	Θέση στάθμευσης ανοικτή ή κλειστή. Θέση στάθμευσης ορίζεται ο ιδιωτικός χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, όπως προσδιορίζεται είτε από την οικοδομική άδεια είτε από τον τίτλο κτήσης, που αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία. Εφόσον η θέση στάθμευσης δεν αποτελεί αυτοτελή οριζόντια ιδιοκτησία, αναγράφεται ως βοηθητικός χώρος της ιδιοκτησίας, της οποίας αποτελεί παρακολούθημα ή της μονοκατοικίας στην οποία ευρίσκονται. Εφόσον δεν προκύπτει η επιφάνεια της θέσης στάθμευσης από την οικοδομική άδεια ή τον τίτλο αυτής, η επιφάνεια της θεωρείται ότι είναι 20 τ.μ., εκτός αν η πραγματική επιφάνεια είναι μεγαλύτερη. Οι βοηθητικοί χώροι / θέσεις στάθμευσης, που δεν αποτελούν αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες, βρίσκονται στους κοινόχρηστους ή κοινόκτητους χώρους πολυκατοικίας και δεν ανήκουν, ως παρακολούθημα, σε οριζόντια ιδιοκτησία της πολυκατοικίας, δεν αναγράφονται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων. Δεσμευμένες θέσεις στάθμευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των ν.1221/1980 και 960/1979, δεν αναγράφονται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, εφόσον βρίσκονται σε ακάλυπτο οικόπεδο. Αν όμως έχουν δεσμευθεί θέσεις στάθμευσης και αυτές είναι στεγασμένες, αναγράφονται.
7	Σταθμός αυτοκινήτων Σταθμός αυτοκινήτων ορίζεται ο σταθμός αυτοκινήτων δημόσιας χρήσης, μετά των παραρτημάτων του, ο οποίος διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας από την αρμόδια υπηρεσία. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου, αποδεικτικό στοιχείο μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο.

		Αν έχει διακοπεί η λειτουργία του σταθμού αυτοκινήτων λόγω παύσης εργασιών, αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν τη διακοπή. Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές, το κτίριο θεωρείται επαγγελματική στέγη. Αν, μετά τη διακοπή της λειτουργίας του ειδικού κτιρίου, αυτό χρησιμοποιηθεί για άλλη δραστηριότητα, αναγράφεται ως επαγγελματική στέγη, ακόμη και αν τυχόν διακοπεί και αυτή η δραστηριότητα και το κτίριο παραμένει κενό.
8		Βιομηχανικό - βιοτεχνικό κτίριο Βιομηχανικό - βιοτεχνικό κτίριο είναι το κτίριο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας, μετά των παραρτημάτων του. Επίσης βιομηχανικό - βιοτεχνικό κτίριο θεωρείται το κτίσμα μαζικής διαλογής, οργανωμένης συλλογής, επεξεργασίας, συσκευασίας ή μεταποίησης αγροτικών ή κτηνοτροφικών προϊόντων, τα σφαγεία καθώς και τα ψυγεία -αποθήκες Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου, αποδεικτικό στοιχείο μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Αν έχει διακοπεί η λειτουργία της βιομηχανίας - βιοτεχνίας λόγω παύσης εργασιών, αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν τη διακοπή. Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές, το κτίριο θεωρείται επαγγελματική στέγη. Αν, μετά τη διακοπή της λειτουργίας του ειδικού κτιρίου, αυτό χρησιμοποιηθεί για άλλη δραστηριότητα, αναγράφεται ως επαγγελματική στέγη, ακόμη και αν τυχόν διακοπεί και αυτή η δραστηριότητα και το κτίριο παραμένει κενό.
9		Τουριστική εγκατάσταση, Νοσηλευτήριο και Ευαγές Ίδρυμα Τουριστική εγκατάσταση, Νοσηλευτήριο και Ευαγές Ίδρυμα, είναι το κτίριο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας, μετά των παραρτημάτων του. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου, αποδεικτικό στοιχείο μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Αν έχει διακοπεί η λειτουργία λόγω παύσης εργασιών, αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν τη διακοπή. Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές, το κτίριο θεωρείται επαγγελματική στέγη. Αν, μετά τη διακοπή της λειτουργίας του ειδικού κτιρίου, αυτό χρησιμοποιηθεί για άλλη δραστηριότητα, αναγράφεται ως επαγγελματική στέγη, ακόμη και αν τυχόν διακοπεί και αυτή η δραστηριότητα και το κτίριο παραμένει κενό.

	10	Εκπαιδευτήριο Εκπαιδευτήριο, είναι το κτίριο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας, μετά των παραρτημάτων του. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου, αποδεικτικό στοιχείο μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Αν έχει διακοπεί η λειτουργία λόγω παύσης εργασιών, αρκεί η άδεια λειτουργίας πριν τη διακοπή. Στις περιπτώσεις που δεν συντρέχουν αθροιστικά οι προϋποθέσεις αυτές, το κτίριο θεωρείται επαγγελματική στέγη. Αν, μετά τη διακοπή της λειτουργίας του ειδικού κτιρίου, αυτό χρησιμοποιηθεί για άλλη δραστηριότητα, αναγράφεται ως επαγγελματική στέγη, ακόμη και αν τυχόν διακοπεί και αυτή η δραστηριότητα και το κτίριο παραμένει κενό.
	11	Αθλητικές εγκαταστάσεις Αθλητική εγκατάσταση, είναι το κτίριο που διαθέτει αντίστοιχη οικοδομική άδεια και άδεια λειτουργίας, μετά των παραρτημάτων του. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου, αποδεικτικό στοιχείο μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο. Στις περιπτώσεις που υπάρχει κολυμβητική δεξαμενή σε οικόπεδο ή γήπεδο με κτίσμα, για την οποία έχει εκδοθεί άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου, θεωρείται αθλητική εγκατάσταση. Εφόσον δεν έχει εκδοθεί άδεια ειδικού κτιρίου, η επιφάνεια εσωτερικής κολυμβητικής δεξαμενής κατοικίας ή μονοκατοικίας προστίθεται στους κύριους χώρους κατοικίας και η επιφάνεια της εξωτερικής κολυμβητικής δεξαμενής αναγράφεται στους βοηθητικούς χώρους. Κολυμβητικές δεξαμενές, οι οποίες τακτοποιήθηκαν ή νομιμοποιήθηκαν με τους ν.3843/2010, ν.4014/2011 και ν.4178/2013, εφόσον είναι εσωτερικές, η επιφάνειά τους προστίθεται στην επιφάνεια των κυρίων χώρων, ενώ, εφόσον είναι εξωτερικές, αναγράφονται ως αθλητικές εγκαταστάσεις σε ξεχωριστή γραμμή.
	12	Ειδικά κτίσματα Ειδικά κτίσματα της περ. θ της παραγράφου 1 του άρθρου 2 της υπ' αριθ. 1129485/479/3.12.1996 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (Β' 1152) ορίζονται τα μουσεία, θέατρα, κινηματογράφοι, συνεδριακά κέντρα, αίθουσες διαλέξεων, συναυλιών, εκθεσιακά κέντρα και γενικά κτίσματα που δεν εντάσσονται στις προηγούμενες κατηγορίες και διαθέτουν αντίστοιχη οικοδομική άδεια ειδικού κτιρίου. Στις περιπτώσεις που δεν υπάρχει άδεια οικοδομής ειδικού κτιρίου, αποδεικτικό στοιχείο μπορεί να αποτελεί κάθε πρόσφορο δημόσιο έγγραφο.
	13	Πηγάδι νερού δεν αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων. Δεν αναγράφονται επίσης και οι ανοιχτές υδατοδεξαμενές (στέρνες). Τίτλος μεταφοράς Συντελεστή Δόμησης. Σε περίπτωση μεταφοράς συντελεστή δόμησης, ως γεωγραφικά στοιχεία αναγράφονται αυτά του βαρυνόμενου ακινήτου.

ΕΙΔΙΚΩΝ ΣΥΝΘΗΚΩΝ (ΣΤΗΛΗ 10)	Αναγράφεται ο αριθμός της κατηγορίας ειδικών συνθηκών, στην οποία κατατάσσεται το ακίνητο, ως εξής:	
	ΚΩΔ	
	1	Κτίσματα, τα οποία τελούν υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση, περιλαμβανομένων και των επεκτάσεων σχεδίου πόλης πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής, καθώς και κτίσματα για τα οποία έχει εκδοθεί άδεια ή πρωτόκολλο κατεδάφισης.
	2	Οικόπεδο, το οποίο τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση, περιλαμβανομένων και των επεκτάσεων σχεδίου πόλης πριν την κύρωση της πράξης εφαρμογής.
	3	Διατηρητέο κτίσμα, εφόσον έχει εκδοθεί η σχετική πράξη και έχει δημοσιευθεί σε Φ.Ε.Κ..
	4	Δεσμευμένο ακίνητο λόγω αρχαιολογικής έρευνας ή ακίνητο, το οποίο τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών, εφόσον υπάρχει βεβαίωση της αρμόδιας αρχής.
	5	Οικόπεδο, το οποίο δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί, εφόσον υπάρχει βεβαίωση της αρμόδιας αρχής. Ο κωδικός αυτός συμπληρώνεται και στις περιπτώσεις μελλοντικού και αβέβαιου δικαιώματος υψούν, καθώς και σε δικαίωμα υψούν το οποίο, παρά το γεγονός ότι αντιστοιχεί σε χιλιοστά επί του οικοπέδου, δεν μπορεί να ανοικοδομηθεί παρά μόνο αν μεταβληθεί ο συντελεστής δόμησης.
	6	Οικόπεδο, το οποίο δεν είναι οικοδομήσιμο αλλά μπορεί να τακτοποιηθεί, εφόσον υπάρχει βεβαίωση της αρμόδιας αρχής.
	99	Ημιτελές κτίσμα. Ημιτελές θεωρείται ένα κτίσμα, το οποίο βρίσκεται μέχρι και το αντίστοιχο στάδιο αποπεράτωσης ανά κατηγορία, σύμφωνα με όσα προβλέπονται στις οικείες υπουργικές αποφάσεις περί ΑΠΑΑ, και συγκεκριμένα για αποθήκη και θέση στάθμευσης (εντός ΑΠΑΑ), μέχρι και το στάδιο της ολοκλήρωσης των επιχρισμάτων, και για τα λοιπά κτίσματα (εντός ή εκτός ΑΠΑΑ), μέχρι και την τοποθέτηση των δαπέδων. Κτίσμα, το οποίο ηλεκτροδοτείται με μη εργοταξιακή παροχή ηλεκτρικού ρεύματος, δεν θεωρείται ημιτελές, με εξαίρεση την πιο κάτω περίπτωση κτισμάτων με μερική έλλειψη στέγης ή μη λειτουργικών. Επίσης, για τις ανάγκες επιβολής φόρου, ως ημιτελές αναγράφεται και το κτίσμα το οποίο έχει μερική έλλειψη στέγης ή άλλες ουσιώδεις βλάβες, που το καθιστούν μη λειτουργικό. Στις περιπτώσεις στις οποίες μεταβιβάζεται με οριστικό συμβόλαιο από τον κατασκευαστή κτίσμα ανεγειρόμενης οικοδομής σε οποιοδήποτε στάδιο (ακόμη και πριν την έναρξη εργασιών επί του οικοπέδου), αυτό δηλώνεται από το νέο κύριο ως αποπερατωμένο, εφόσον υπάρχει υποχρέωση του κατασκευαστή να το αποπερατώσει.

**ΟΡΟΦΟΣ
(ΣΤΗΛΗ 11)**

Αναγράφεται ο κωδικός ορόφου του ακινήτου ή το δικαίωμα επί ακινήτου σύμφωνα με τα εξής:

ΚΩΔ	ΟΡΟΦΟΣ
Υ	Υπόγειο.
0	Ισόγειο ή ημιυπόγειο
1	1ος όροφος ή ημιόροφος
2	2ος όροφος
3	3ος όροφος
4	4ος όροφος
	και ούτω καθ' εξής (αναγράφεται ο αριθμός του ορόφου)

Οι **Ημιυπόγειοι** χώροι θεωρούνται **ισόγειοι**, εκτός αν υπάρχει βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής υπηρεσίας ότι αυτοί είναι υπόγειοι.

Ημιόροφος αναγράφεται ως πρώτος όροφος.

Σε περίπτωση εμπράγματων δικαιωμάτων σε μονοκατοικίες, κατοικίες ή διαμερίσματα, που εκτείνονται σε περισσότερους του ενός ορόφους με ενιαία λειτουργική ενότητα, αναγράφεται ο κωδικός του υψηλότερου ορόφου.

Ο ίδιος τρόπος αναγραφής (με τον κωδικό του υψηλότερου ορόφου) ισχύει και για τις κατηγορίες κτισμάτων 7 έως και 12 (στήλη 9).

ΠΡΟΣΟΧΗ: Επαγγελματικές στέγες, οι οποίες έχουν ενιαία λειτουργική ενότητα και εκτείνονται σε περισσότερους των ενός ορόφους, αναγράφονται ανά όροφο.

Σε περίπτωση τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης, για την επιφάνεια όλων των ορόφων, πλην του ισογείου που έχει τον κωδικό 0, αναγράφεται ο κωδικός 1.

Τα ειδικά κτίρια των κατηγοριών 7 έως και 12, εφόσον δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, αναγράφονται σε μία γραμμή με το σύνολο της επιφάνειας και τον κωδικό του υψηλότερου ορόφου, με συμπλήρωση και των στοιχείων του οικοπέδου και της στήλης 22. Εφόσον υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, κάθε οριζόντια ιδιοκτησία αναγράφεται σε μία γραμμή με το σύνολο της επιφάνειας και, εφόσον αυτή εκτείνεται σε περισσότερους του ενός ορόφους, με τον κωδικό του υψηλότερου ορόφου, με συμπλήρωση και των στοιχείων του οικοπέδου και της στήλης 22.

Όταν κτίριο βρίσκεται σε οικόπεδο με κλίση, το οποίο έχει πρόσοψη σε ένα δρόμο, ο καθορισμός των ορόφων των οριζόντιων ιδιοκτησιών γίνεται με βάση την αφετηρία μέτρησης των ορόφων στο δρόμο αυτό. Όταν κτίριο βρίσκεται σε οικόπεδο με κλίση, το οποίο έχει πρόσοψη σε δύο δρόμους, ο καθορισμός των ορόφων των οριζόντιων ιδιοκτησιών που έχουν πρόσοψη στον κάθε δρόμο γίνεται με βάση την αφετηρία μέτρησης των ορόφων στο δρόμο αυτό, ενώ των οριζόντιων ιδιοκτησιών που έχουν πρόσοψη και στους δύο δρόμους γίνεται με βάση την αφετηρία μέτρησης των ορόφων στο δρόμο με τη χαμηλότερη στάθμη.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΥΡΙΩΝ ΧΩΡΩΝ (ΣΤΗΛΗ 12)	Αναγράφεται η επιφάνεια των κύριων χώρων του κτίσματος σε τετραγωνικά μέτρα. Τα τετραγωνικά μέτρα αναγράφονται σε ακέραιο αριθμό και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία. Εφόσον επί ακινήτου υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, με την οποία εξαντλείται το σύνολο (100%) του ακινήτου, αναγράφεται η επιφάνεια των κύριων χώρων αυτής και όχι η επιφάνεια τυχόν κοινόχρηστων χώρων της οικοδομής. Σε περίπτωση που στο συμβολαιογραφικό έγγραφο αναγράφεται μόνο η μικτή επιφάνεια της οριζόντιας ιδιοκτησίας (δηλαδή εφόσον συμπεριλαμβάνονται και κοινόχρηστοι χώροι), προκειμένου να προσδιοριστεί η καθαρή επιφάνεια, η οποία θα αναγραφεί στη δήλωση, αφαιρείται ποσοστό 10% της μικτής επιφάνειας. Σε περίπτωση μεταφοράς συντελεστή δόμησης, ως επιφάνεια αναγράφονται τα τετραγωνικά μέτρα του μελλοντικού κτίσματος. Το πατάρι εφόσον έχει ενιαία λειτουργική ενότητα με το λοιπό κτίσμα, προσαυξάνει την επιφάνεια του κύριου ή βοηθητικού χώρου, ανάλογα με τη χρήση του. Δεν αναγράφονται στοιχεία κτίσματος όταν υπάρχει παντελής έλλειψη στέγης. Τα ειδικά κτίρια των κατηγοριών 7 έως και 12, εφόσον δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, αναγράφονται σε μία γραμμή με το σύνολο της επιφάνειας και τον κωδικό του υψηλότερου ορόφου, με συμπλήρωση και των στοιχείων του οικοπέδου και της στήλης 22. Εφόσον υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, κάθε οριζόντια ιδιοκτησία αναγράφεται σε μία γραμμή με το σύνολο της επιφάνειας και, εφόσον αυτή εκτείνεται σε περισσότερους του ενός ορόφους, με τον κωδικό του υψηλότερου ορόφου, με συμπλήρωση και των στοιχείων του οικοπέδου και της στήλης 22. Εφόσον δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και τα κτίσματα δεν είναι εφραπτόμενα, κάθε κτίσμα αναγράφεται σε ξεχωριστή γραμμή με το σύνολο της επιφάνειάς του και, εφόσον αυτή εκτείνεται σε περισσότερους του ενός ορόφους, με τον κωδικό του υψηλότερου ορόφου. Στην περίπτωση αυτή το οικόπεδο αναγράφεται σε μία μόνο γραμμή με συμπλήρωση και της στήλης 22.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΒΟΗΘΗΤΙΚΩΝ ΧΩΡΩΝ (ΣΤΗΛΗ 13)	Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα η συνολική επιφάνεια των βοηθητικών χώρων (αποθηκών, θέσεων στάθμευσης κ.λπ.) του κτίσματος, του οποίου αποτελούν παρακολούθημα και επί των οποίων το κύριο κτίσμα έχει δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης. Τα τετραγωνικά μέτρα αναγράφονται σε ακέραιο αριθμό και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία. Εφόσον επί ακινήτου υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, με την οποία εξαντλείται το σύνολο (100%) του ακινήτου, αναγράφεται η επιφάνεια των βοηθητικών χώρων αυτής και όχι η επιφάνεια τυχόν κοινόχρηστων χώρων της οικοδομής. Σε περίπτωση που στο συμβολαιογραφικό έγγραφο αναγράφεται μόνο η μικτή επιφάνεια οριζόντιας ιδιοκτησίας (δηλαδή εφόσον συμπεριλαμβάνονται και κοινόχρηστοι χώροι), προκειμένου να προσδιοριστεί η καθαρή επιφάνεια, αφαιρείται ποσοστό 10% της μικτής επιφάνειας. Εφόσον δεν προκύπτει η επιφάνεια της θέσης στάθμευσης από την οικοδομική άδεια ή τον τίτλο αυτής, η επιφάνεια της θεωρείται ότι είναι 20 τ.μ., εκτός αν η πραγματική επιφάνεια είναι μεγαλύτερη. Το πατάρι εφόσον έχει ενιαία λειτουργική ενότητα με το λοιπό κτίσμα, προσauξάνει την επιφάνεια του κύριου ή βοηθητικού χώρου, ανάλογα με τη χρήση του.
ΜΗΚΟΣ ΠΡΟΣΟΨΗΣ (ΣΤΗΛΗ 29)	Αναγράφεται το μήκος της πρόσοψης οικοπέδου σε μέτρα σε ακέραιο αριθμό και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία. Σε κτίσματα συμπληρώνεται το μήκος της πρόσοψης μόνο σε ισόγειες επαγγελματικές στέγες, σε μέτρα σε ακέραιο αριθμό και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία.
ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΣΚΕΥΗΣ (ΣΤΗΛΗ 14)	Αναγράφεται το έτος κατασκευής του κτιρίου, όπως προκύπτει από την έκδοση της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία ουσιώδη αναθεώρησή της. Άδεια αλλαγής μόνο της χρήσης του κτιρίου ή άδειες (μη ουσιώδους) ανακαίνισης που δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου (π.χ. άδεια ελαιοχρωματισμού, άδεια πέργκολας, άδεια επισκευής πατωμάτων κ.λπ.) δεν λαμβάνονται υπόψη στον υπολογισμό της παλαιότητας. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, αναγράφεται το έτος κατασκευής, το οποίο προκύπτει από δημόσιο έγγραφο (π.χ. προγενέστερος τίτλος κτήσης, έναρξη ηλεκτροδότησης κ.λπ.).

	Σε περιπτώσεις που υπάρχουν τμήματα κτίσματος με διαφορετική παλαιότητα, αναγράφεται το κτίσμα σε μια γραμμή και, ως έτος κατασκευής, το έτος της νεότερης οικοδομικής άδειας. Αν το έτος κατασκευής δεν προκύπτει από δημόσιο έγγραφο ή από τη δήλωση στοιχείων ακινήτων, ως έτος κατασκευής λαμβάνεται το έτος, κατά το οποίο δηλώθηκε το κτίσμα με την υποβολή της δήλωσης στοιχείων ακινήτων σύμφωνα με το άρθρο 23 του ν.3427/2005. Σε αυθαίρετες κατασκευές ή προσθήκες, οι οποίες νομιμοποιήθηκαν ή τακτοποιήθηκαν, ως έτος κατασκευής λαμβάνεται το έτος κατασκευής, όπως αυτό αναγράφεται στην έκθεση του μηχανικού, στα έγγραφα της τακτοποίησης. Αν ο μηχανικός αναγράφει εύρος ετών στην έκθεσή του (π.χ. 2008 έως 2011), ως έτος κατασκευής λαμβάνεται η πιο πρόσφατη χρονολογία. Σε περίπτωση που δεν αναγράφεται έτος κατασκευής στην έκθεση του μηχανικού, ως έτος κατασκευής λαμβάνεται αυτό της τακτοποίησης, το οποίο δεν μπορεί να είναι μεταγενέστερο του 2011, δεδομένου ότι δεν επιτρέπεται τακτοποίηση κτισμάτων μεταγενέστερης κατασκευής.	
ΕΙΔΟΣ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ (ΣΤΗΛΕΣ 15 & 19)	Αναγράφεται κωδικός ως εξής:	
	ΚΩΔ	
	1	Πλήρης κυριότητα Όταν έχει συσταθεί δουλεία οίκησης, ο κύριος του ακινήτου εξομοιώνεται με ψιλό κύριο και ο έχων το δικαίωμα της οίκησης με επικαρπωτή.
	2	Ψιλή κυριότητα
	3	Επικαρπία Τα ενοχικά δικαιώματα της ενάσκησης επικαρπίας και συνοίκησης δεν αναγράφονται.
	4	Δικαίωμα επιφανείας. Δικαίωμα επιφανείας είναι το εμπράγματο δικαίωμα φυσικού ή νομικού προσώπου να κατασκευάζει κτίσμα σε έδαφος κτήματος που είναι, κατά το χρόνο σύστασης του δικαιώματος, δημόσιο, κατά την έννοια του άρθρου 18 του ν.3986/2011, και να ασκεί, στο κτίσμα αυτό ή σε κτίσμα ήδη κατασκευασμένο σε δημόσιο κτήμα, τις εξουσίες που παρέχει το δικαίωμα της κυριότητας.
	5	Πλήρης κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με δικαίωμα αυτοσύμβασης
	6	Ψιλή κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με δικαίωμα αυτοσύμβασης
	7	Επικαρπία από προσύμφωνο αγοράς με δικαίωμα αυτοσύμβασης

	8	Δικαίωμα ακινήτου, το οποίο έχει παραληφθεί πριν τη σύνταξη του οριστικού παραχωρητηρίου από το Δημόσιο ή τον Ο.Ε.Κ. ή Ο.Τ.Α. ή Ν.Π.Δ.Δ.
	9	Νομή επίδικου ακινήτου
	10	Δικαίωμα εργολάβου (εργολαβικό αντάλλαγμα) σε ακίνητο, εφόσον έχουν παρέλθει τέσσερα έτη από την έναρξη των οικοδομικών εργασιών, η οποία προκύπτει από τη θεώρηση της οικοδομικής άδειας από την αστυνομία, ή πριν την παρέλευση των τεσσάρων ετών, εφόσον το ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί καθ' οιονδήποτε τρόπο από τον εργολάβο. Αν για οποιαδήποτε αιτία δεν αναγράφεται η ημερομηνία έναρξης εργασιών στην άδεια οικοδομής, η έναρξη εργασιών πιστοποιείται από το Ι.Κ.Α. ή από τα παραστατικά εργασιών (εκσκαφές, κατασκευή φέροντος σκελετού και γενικά κάθε πρόσφορο στοιχείο, το οποίο μπορεί να την πιστοποιήσει).
	11	Κατοχή ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.
	12	Κατοχή ακινήτου, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην «ΕΤΑΔ Α.Ε.» και στην «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.» με τη συναίνεση των Εταιρειών αυτών.
	13	Δεσμευμένο ακίνητο από Ο.Τ.Α., για το οποίο εκκρεμεί αποζημίωση. Τα ενοχικά δικαιώματα εκμετάλλευσης λατομείων ή μεταλλείων δεν αναγράφονται. Στις περιπτώσεις στις οποίες ο ίδιος ιδιοκτήτης έχει διαφορετικά εμπράγματα δικαιώματα επί του ιδίου ακινήτου (για παράδειγμα 50% πλήρους κυριότητα και 50% ψιλής κυριότητας), αυτά αναγράφονται σε χωριστές γραμμές.
ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΣΤΗΛΕΣ 16 & 20)		Αναγράφεται το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί τοις εκατό (%), που αναλογεί στο κτίριο ή στο οικόπεδο. Το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναγράφεται με πέντε δεκαδικά ψηφία.
ΕΤΟΣ ΓΕΝΝΗΣΗΣ ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ (ΣΤΗΛΕΣ 17 & 21)		Σε περίπτωση κτισμάτων που ανήκουν στον υπόχρεο κατά ψιλή κυριότητα ή επικαρπία, αναγράφεται υποχρεωτικά το έτος γέννησης του επικαρπωτή . Η στήλη αυτή παραμένει κενή στις περιπτώσεις κτισμάτων που ανήκουν στον υπόχρεο κατά πλήρη κυριότητα. Το έτος γέννησης του επικαρπωτή του κτίσματος αναγράφεται με τέσσερα ψηφία.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ (ΣΤΗΛΗ 18)	Αναγράφεται η επιφάνεια του οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία. Σε περιπτώσεις κάθετης ιδιοκτησίας επί οικοπέδου στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται, ως επιφάνεια του οικοπέδου, το σύνολο των τετραγωνικών μέτρων αυτού και, ως ποσοστό συνιδιοκτησίας, το ποσοστό επί του οικοπέδου που αντιστοιχεί στην κάθετη ιδιοκτησία και στο εμπράγματο δικαίωμα επ' αυτής.
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΟΙΚΟΠΕΔΟ (ΣΤΗΛΗ 22)	Αναγράφεται η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων , τα οποία υπάρχουν επί του οικοπέδου, εφόσον προσμετρώνται στο συντελεστή δόμησης. Στις περιπτώσεις κτισμάτων χωρίς οικοδομική άδεια, στη στήλη αυτή αναγράφεται η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων. Σε περίπτωση που ο υπόχρεος, από αιτιολογημένη αδυναμία και μόνο, δεν γνωρίζει το σύνολο των υφιστάμενων κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί από λοιπούς συγκυρίους στο οικόπεδο (π.χ. σύσταση κάθετης ιδιοκτησίας), συμπληρώνει τουλάχιστον το σύνολο των υφιστάμενων κτισμάτων που ανήκουν στη δική του ιδιοκτησία. Η στήλη αυτή συμπληρώνεται, εφόσον αναγράφεται επιφάνεια οικοπέδου στη στήλη 18. Επίσης, σε περίπτωση αμφιβολίας ως προς την υποχρέωση συμπλήρωσης της στήλης, αυτή πρέπει να συμπληρώνεται, εφόσον αναγράφεται επιφάνεια οικοπέδου στη στήλη 18. ΠΡΟΣΟΧΗ: Η στήλη αυτή παραμένει κενή μόνο στις περιπτώσεις, στις οποίες υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και το αναγραφόμενο ακίνητο είναι αυτοτελής οριζόντια ιδιοκτησία / δικαίωμα υψούν με χλιοστά επί του οικοπέδου.
ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΝΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟ- ΔΟΤΟΥΜΕΝΟ (ΝΑΙ/ΟΧΙ) (ΣΤΗΛΗ 30)	Αναγράφεται ΝΑΙ, αν το ακίνητο είναι ηλεκτροδοτούμενο, και ΟΧΙ, αν δεν είναι. Ηλεκτροδοτούμενο θεωρείται κάθε ακίνητο, στο οποίο υπάρχει παροχή ηλεκτρικού ρεύματος (μετρητής ρεύματος), ανεξάρτητα αν η ηλεκτροδότηση έχει διακοπεί ή αν πρόκειται για εργοταξιακή παροχή. Για ακίνητο το οποίο δεν είναι αποπερατωμένο , δεν έχει ποτέ ηλεκτροδοτηθεί ή ηλεκτροδοτείται με εργοταξιακό ρεύμα και είναι κενό, αναγράφεται η ένδειξη ΟΧΙ «μη ηλεκτροδοτούμενο» ή, αν αναγραφεί η ένδειξη ΝΑΙ, συμπληρώνεται και ο αριθμός της εργοταξιακής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος στην πιο κάτω στήλη 31.
ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ/ ΕΡΓΟΤΑΞΙΑΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ (ΣΤΗΛΗ 31)	Αναγράφεται ο αριθμός παροχής ηλεκτρικού ρεύματος (τα 9 πρώτα ψηφία του αριθμού παροχής) ή ο αριθμός εργοταξιακής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος. Υπάρχει δυνατότητα συμπλήρωσης περισσότερων του ενός αριθμών παροχής για το ίδιο ακίνητο, οι οποίοι πρέπει να διαχωρίζονται μεταξύ τους. Για ακίνητο το οποίο δεν είναι αποπερατωμένο, ηλεκτροδοτείται με εργοταξιακό ρεύμα και είναι κενό, αν στη στήλη 30 έχει αναγραφεί η ένδειξη ΝΑΙ, συμπληρώνεται ο αριθμός της εργοταξιακής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος.

ΕΙΔΙΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ (ΣΤΗΛΗ 32)	Αναγράφεται αντίστοιχα:
	ΚΩΔ
	1 Ακίνητο με ολική απαγόρευση χρήσης. Δεν νοείται ολική απαγόρευση χρήσης ακινήτου, όταν υπάρχει κτίσμα, το οποίο κατοικείται ή χρησιμοποιείται καθ' οιονδήποτε τρόπο. Δεν νοείται ολική απαγόρευση χρήσης, όταν πρόκειται για γενική απαγόρευση που επιβάλλεται με βάση την πολεοδομική νομοθεσία για όλα τα ακίνητα μιας περιοχής. Π.χ. όταν σε ζώνες οικιστικές υπάρχει γενική απαγόρευση λειτουργίας πρατηρίων υγρών καυσίμων σε πολυκατοικίες, όταν σε ζώνες αμιγούς κατοικίας υπάρχει γενική απαγόρευση ανέγερσης επαγγελματικού ή βιομηχανικού κτιρίου κ.ο.κ..
	2 Ακίνητο εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού με μερική απαγόρευση χρήσης. Δεν νοείται μερική απαγόρευση χρήσης, όταν πρόκειται για γενική απαγόρευση που επιβάλλεται με βάση την πολεοδομική νομοθεσία για όλα τα ακίνητα μιας περιοχής. Π.χ. όταν σε ζώνες οικιστικές υπάρχει γενική απαγόρευση λειτουργίας πρατηρίων υγρών καυσίμων σε πολυκατοικίες, όταν σε ζώνες αμιγούς κατοικίας υπάρχει γενική απαγόρευση ανέγερσης επαγγελματικού ή βιομηχανικού κτιρίου κ.ο.κ..
	3 Κτίσμα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού με μερική απαγόρευση χρήσης. Δεν νοείται μερική απαγόρευση χρήσης ο περιορισμός της δυνατότητας κατασκευής κτισμάτων ή η δυνατότητα οικοδόμησης με βάση διαφορετικούς συντελεστές δόμησης κ.λπ. επί γηπέδου εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού, με βάση την πολεοδομική νομοθεσία. Δεν νοείται μερική απαγόρευση χρήσης, όταν πρόκειται για γενική απαγόρευση που επιβάλλεται με βάση την πολεοδομική νομοθεσία για όλα τα ακίνητα μιας περιοχής. Π.χ. όταν σε ζώνες οικιστικές υπάρχει γενική απαγόρευση λειτουργίας πρατηρίων υγρών καυσίμων σε πολυκατοικίες, όταν σε ζώνες αμιγούς κατοικίας υπάρχει γενική απαγόρευση ανέγερσης επαγγελματικού ή βιομηχανικού κτιρίου κ.ο.κ..
	4 Ακίνητο για το οποίο έχει διαταχθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, η αποδέσμευσή του και δεν έχει εκδοθεί η σχετική πράξη της Διοίκησης.

	5	Ακίνητο για το οποίο έχει ορισθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή με οριστική διοικητική πράξη, αποζημίωση για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους, και έχει παρέλθει ένα έτος από την έκδοσή της χωρίς να καταβληθεί η αποζημίωση.
	6	Κτίριο χαρακτηρισμένο ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3028/2002.
	7	Κτίριο χαρακτηρισμένο ως έργο τέχνης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν.3028/2002.
	8	Κενό κτίσμα Ως κενό αναγράφεται και το ακίνητο το οποίο δεν είναι αποπερατωμένο, δεν έχει ποτέ ηλεκτροδοτηθεί ή ηλεκτροδοτείται με εργοταξιακό ρεύμα και είναι κενό. ΠΡΟΣΟΧΗ: Δεν συμπληρώνεται, αν πρόκειται για κτίσμα που έχει μεν αποπερατωθεί, αλλά αναγράφεται ως ημιτελές γιατί έχει μερική έλλειψη στέγης ή έχει υποστεί ουσιώδεις βλάβες, που το καθιστούν μη λειτουργικό.

ΕΙΔΙΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ (ΣΤΗΛΗ 33)	Αναγράφεται αντίστοιχα:	
	ΚΩΔ	
	1	Ιδιοχρησιμοποίηση. Ως ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αναγράφονται και τα ακίνητα τα οποία είναι κενά, εφόσον ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ., που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, και σε ΟΤΑ.
	2	Ιδιοχρησιμοποίηση αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιланθρωπικού και κοινωνικού σκοπού.
	3	Ιδιοχρησιμοποίηση για εκπλήρωση λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωνικού έργου.
	4	Ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτου για την παραγωγή ή την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας.
	5	Παραχωρημένο ακίνητο του Δημοσίου με σύμβαση που έχει κυρωθεί με νόμο.
	6	Δωρεάν παραχωρημένο ακίνητο στο Δημόσιο.
	7	Πρεσβεία ή Προξενείο.
	8	Ακίνητο ξένου κράτους για εγκατάσταση πρεσβευτή ή προξένου και διπλωματικών αντιπροσώπων.

	Ακίνητα (κάθε κατηγορίας), που ανήκουν σε νομικά πρόσωπα, καθώς και ξενοδοχεία - ειδικά κτίρια, που ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα, και τα οποία εν μέρει ιδιοχρησιμοποιούνται και εν μέρει εκμισθώνονται από αυτά, αναγράφονται σε δύο γραμμές. Στη μία γραμμή αναγράφεται το μέρος του ακινήτου το οποίο ιδιοχρησιμοποιείται, με την αντίστοιχη ένδειξη του «ιδιοχρησιμοποιούμενου», και στην άλλη γραμμή αναγράφεται το μέρος του ακινήτου, το οποίο εκμισθώνεται. Σε κάθε γραμμή αναγράφεται και η επιφάνεια του οικοπέδου που αναλογεί σε κάθε επιφάνεια του τσίματος (ιδιοχρησιμοποιούμενου και μη), εφόσον τούτο απαιτείται ανάλογα με το είδος του ακινήτου.

ΚΩΔΙΚΟΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ (ΣΤΗΛΗ 24)	Αναγράφεται αντίστοιχα:
	ΚΩΔ
	1 Για δήλωση νέου ακινήτου.
	2 Για τροποποίηση στοιχείων ακινήτων.
	3 Για διαγραφή ακινήτου.

ΠΙΝΑΚΑΣ 2 ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΓΗΠΕΔΩΝ

Στην έννοια του γηπέδου περιλαμβάνονται όλες οι εκτάσεις, οι οποίες είναι εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού. Σε περίπτωση αμφιβολίας, για το αν συγκεκριμένο γήπεδο θεωρείται αγροτεμάχιο ή οικόπεδο, αρμόδια να αποφανθούν είναι τα κατά τόπους γραφεία της **Πολεοδομίας**.

Σε περίπτωση γηπέδου, το οποίο βρίσκεται σε περιοχή για την οποία έχει εκδοθεί πράξης εφαρμογής και εκκρεμεί η κύρωση αυτής, ο φορολογούμενος, μέχρι την κύρωσή της, αναγράφει το ακίνητο ως οικόπεδο στην κατάσταση του (και όχι όπως αυτό θα διαμορφωθεί μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής), με την ένδειξη ότι τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση. Επισημαίνεται ότι, μετά την κύρωση της πράξης εφαρμογής, αναγράφεται σε μία γραμμή το οικόπεδο, το οποίο απομένει, και σε διαφορετικές γραμμές αναγράφονται τα τμήματα του οικοπέδου, για τα οποία εκκρεμεί αποζημίωση και μέχρι την καταβολή αυτής

Στον πίνακα αυτόν αναγράφονται τα περιγραφικά στοιχεία των γηπέδων, που βρίσκονται στην Ελλάδα, σε στήλες ως ακολούθως:

ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΣΤΗΛΗ 1)	Αναγράφεται ο αριθμός ταυτότητας του γηπέδου (Α.Τ.ΑΚ.), εφόσον αυτός έχει αποδοθεί και γνωστοποιηθεί στο φορολογούμενο. Κατά τη μεταβολή ή διαγραφή των ακινήτων υποχρεωτικά αναγράφεται ο Α.Τ.ΑΚ..
ΚΑΕΚ/Κωδ. Ακινήτου (ΣΤΗΛΗ 27)	Αναγράφεται ο αριθμός κτηματολογίου κάθε γηπέδου, οριστικός ή προσωρινός, εφόσον υπάρχει.
ΔΙΕΥΘΥΝΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	
ΝΟΜΟΣ (ΣΤΗΛΗ 3)	Αναγράφεται ο νομός, στον οποίο βρίσκεται το γήπεδο.
ΔΗΜΟΣ Ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ (ΣΤΗΛΗ 4)	Αναγράφεται ο Δήμος ή η Κοινότητα, στην οποία βρίσκεται το γήπεδο.

ΔΗΜΟΤΙΚΟ Ή ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ (ΣΤΗΛΗ 4α)	Αναγράφεται το δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα, στο οποίο βρίσκεται το γήπεδο.
ΟΔΟΣ - ΑΡΙΘΜΟΣ (ΣΤΗΛΗ 5)	Αναγράφεται η οδός και ο αριθμός ή η θέση, στην οποία βρίσκεται το γήπεδο.
ΤΑΧ. ΚΩΔ. (ΣΤΗΛΗ 25)	Αναγράφεται ο Ταχυδρομικός Κώδικας της διεύθυνσης του γηπέδου.

Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΧΕΙ ΠΡΟΣΟΨΗ ΣΕ ΟΔΟ (ΣΤΗΛΗ 6)	Αναγράφεται ο κωδικός της κατηγορίας πρόσοψης του γηπέδου σε οδό, ως ακολούθως:	
	ΚΩΔ	
	1	Όταν το γήπεδο έχει πρόσοψη σε Εθνική ή Επαρχιακή Οδό.
	2	Όταν το γήπεδο έχει πρόσοψη σε Δημοτική ή Κοινοτική Οδό ή κοινόχρηστο χώρο αιγιαλού και παραλίας.
	3	Όταν το γήπεδο έχει πρόσοψη σε Αγροτική ή Ιδιωτική Οδό ή κοινόχρηστο χώρο εκτός αιγιαλού και παραλίας.
	4	Όταν το γήπεδο είναι τυφλό.

ΑΠΟΣΤΑΣΗ ΑΠΟ ΤΗ ΘΑΛΑΣΣΑ (μέχρι 800 μέτρα) (ΣΤΗΛΗ 7)	Αναγράφεται σε μέτρα η απόσταση του γηπέδου από θάλασσα ή λιμνοθάλασσα, εφόσον η απόσταση αυτή είναι μικρότερη των 800 μέτρων . Ως απόσταση από θάλασσα ή λιμνοθάλασσα θεωρείται η ελάχιστη οριζόντια απόσταση του πλησιέστερου σημείου του γηπέδου από το όριο του χειμέριου κύματος, εφόσον αυτό έχει χαραχθεί επίσημα, ή από τη συνήθη θέση της γραμμής, όπου φθάνει το κύμα, όταν δεν υπάρχει χάραξη. Στις περιπτώσεις στις οποίες το γήπεδο απέχει, σύμφωνα με τα ανωτέρω, περισσότερο από 800 μέτρα από θάλασσα ή λιμνοθάλασσα, η στήλη αυτή δεν συμπληρώνεται.
Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΙΝΑΙ ΑΠΑΛΛΟΤΡΙΩΤΕΑ (ΣΤΗΛΗ 8)	Η στήλη αυτή διαγραμμίζεται με X, εφόσον το γήπεδο έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο. Σε αντίθετη περίπτωση η στήλη αυτή παραμένει κενή.
Η ΕΔΑΦΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ ΕΙΝΑΙ ΑΡΔΕΥΟΜΕΝΗ (ΣΤΗΛΗ 9)	Η στήλη αυτή διαγραμμίζεται με X, εφόσον το γήπεδο είναι αρδευόμενο. Σε αντίθετη περίπτωση η στήλη αυτή παραμένει κενή. Αρδευόμενες θεωρούνται οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που αρδεύονται με γεώτρηση ή με οποιοδήποτε (δημόσιο ή ιδιωτικό) αρδευτικό σύστημα ή εφάπτονται με ποτάμι, λίμνη κ.λπ. Δεν θεωρούνται αρδευόμενες οι εκτάσεις που εξυπηρετούνται με μεταφορά νερού με βυτίο ή από δίκτυο πόσιμου νερού.

ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ

ΜΟΝΟΕΤΗΣ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ (ΣΤΗΛΗ 10)	Αγροί μονοετούς καλλιέργειας θεωρούνται οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που καλλιεργούνται με ετήσια φυτά, οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που καλύπτονται από θερμοκήπια ή αποτελούν τεχνητούς βοσκότοπους, καθώς και αυτές που τελούν υπό αγρανάπαυση. Στην κατηγορία αυτή ανήκουν και οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που βρίσκονται εντός καλλιεργούμενων περιοχών, μπορούν να καλλιεργηθούν αλλά έχουν παραμείνει ακαλλιέργητες καθώς και γήπεδα, επί των οποίων υπάρχουν κατοικίες. Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία, η επιφάνεια του γηπέδου η οποία χρησιμοποιείται για μονοετή καλλιέργεια.	
ΠΟΛΥΕΤΗΣ ΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΑ (ΣΤΗΛΕΣ 11 ΚΑΙ 12)	ΕΛΙΕΣ (ΣΤΗΛΗ 11)	ΛΟΙΠΕΣ ΔΕΝΔΡΟΚΑΛΛΙΕΡΓΕΙΕΣ (ΣΤΗΛΗ 12)
	Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία, η επιφάνεια του γηπέδου, επί της οποίας βρίσκονται ελαιόδεντρα.	Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία, η επιφάνεια του γηπέδου, επί της οποίας υπάρχουν λοιπές, πλην των ελαιοδέντρων, καλλιέργειες. Στην κατηγορία αυτή υπάγονται και οι αμπελώνες. Αγροί πολυετούς καλλιέργειας ή δενδρώνες θεωρούνται οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού, που καλύπτονται από συστηματικές καλλιέργειες με δενδρώδη φυτά, με εμπορεύσιμους καρπούς ή ξυλεία, με πυκνότητα τουλάχιστον 8 δένδρων ανά στρέμμα. Εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που έχουν διάσπαρτα δέντρα λιγότερα από 8 ανά στρέμμα, θεωρούνται αγροί μονοετούς καλλιέργειας.
ΒΟΣΚΟΤΟΠΟΙ/ ΧΕΡΣΕΣ ΜΗ ΚΑΛΛΙΕΡΓΗΣΙΜΕΣ ΕΚΤΑΣΕΙΣ (ΣΤΗΛΗ 13)	Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία, η επιφάνεια του γηπέδου η οποία είναι χαρακτηρισμένη ως βοσκότοπος. Βοσκότοποι και χέρσες μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις θεωρούνται οι εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, που δεν έχουν ποτέ καλλιεργηθεί λόγω της φύσεως του εδάφους. Οι εκτάσεις αυτές μπορεί να περιλαμβάνουν επικλινή -βραχώδη εδάφη, που καλύπτονται αποκλειστικά ή κατά το μεγαλύτερο μέρος τους από φυσική βλάστηση, βοσκόφυτα ή νομευτικά φυτά, κατάλληλα για τροφή ζώων. Στους βοσκότοπους υπάγονται και οι χέρσες εκτάσεις εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, οι οποίες είναι επικλινείς, βραχώδεις, διαβρωμένες από τα φυσικά φαινόμενα και δεν μπορούν να αποδοθούν στην καλλιέργεια. Οι χυματερές απόθεσης απορριμμάτων θεωρούνται βοσκότοποι.	

ΔΑΣΙΚΗ ΕΚΤΑΣΗ (ΣΤΗΛΗ 14)	Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία, η επιφάνεια του γηπέδου, η οποία είναι χαρακτηρισμένη από την αρμόδια αρχή, ως δασική, βάσει της υφιστάμενης νομοθεσίας. Τα ενοχικά δικαιώματα εκμετάλλευσης δασών (όπως ρητινοσυλλογής, ξύλευσης κ.λπ.) δεν αναγράφονται.
ΜΕΤΑΛΛΕΥΤΙΚΗ Ή ΛΑΤΟΜΙΚΗ (ΣΤΗΛΗ 15)	Μεταλλευτική ή Λατομική είναι η έκταση, εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, στην οποία πραγματοποιείται εκμετάλλευση εξόρυξης λατομικών προϊόντων ή μεταλλευμάτων. Η δραστηριότητα αυτή προϋποθέτει την ύπαρξη σχετικής άδειας λειτουργίας από την αρμόδια υπηρεσία. Τα ενοχικά δικαιώματα εκμετάλλευσης λατομείων και μεταλλείων, δεν αναγράφονται. Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία, η επιφάνεια του γηπέδου επί της οποίας ασκείται μεταλλευτική ή λατομική δραστηριότητα.
ΥΠΑΙΘΡΙΑ ΕΚΘΕΣΗ Ή ΧΩΡΟΣ ΣΤΑΘΜΕΥΣΗΣ (ΣΤΗΛΗ 16)	Αναγράφεται σε τετραγωνικά μέτρα και, προαιρετικά, μέχρι δύο δεκαδικά ψηφία, η επιφάνεια του γηπέδου η οποία χρησιμοποιείται ως υπαίθρια έκθεση ή χώρος για την απόθεση εμπορευμάτων ή για τη στάθμευση αυτοκινήτων ή χώρος αναψυχής.
ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ (ΣΤΗΛΗ 17α)	Αναγράφεται η συνολική επιφάνεια κατοικιών ή μονοκατοικιών, οι οποίες υπάρχουν στο γήπεδο.
ΑΠΟΘΗΚΕΣ -ΓΕΩΡΓΙΚΑ ΚΤΙΣΜΑΤΑ (ΣΤΗΛΗ 17β)	Αναγράφεται η συνολική επιφάνεια αποθηκών - γεωργικών κτισμάτων, τα οποία υπάρχουν στο γήπεδο.
ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΙΚΑ Ή ΕΙΔΙΚΑ ΚΤΙΡΙΑ (ΣΤΗΛΗ 17γ)	Αναγράφεται η συνολική επιφάνεια επαγγελματικών στεγών - ειδικών κτιρίων, τα οποία υπάρχουν στο γήπεδο.
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΚΤΙΣΜΑΤΩΝ ΣΤΟ ΑΓΡΟΤΕΜΑΧΙΟ (ΣΤΗΛΗ 17)	Αναγράφεται η συνολική επιφάνεια κτισμάτων που υπάρχουν στο γήπεδο, ανεξάρτητα από την ειδικότερη κατηγορία, στην οποία κατατάσσονται αυτά.

ΕΙΔΙΚΕΣ ΧΡΗΣΕΙΣ ΓΗΣ (ΣΤΗΛΗ 29)	Αναγράφεται η κατηγορία ειδικών χρήσεων γης ως ακολούθως:	
	ΚΩΔ	
	1	Γήπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών δημόσιας χρήσης.
	2	Γήπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης.
	3	Λωρίδες γης επί των οποίων βρίσκονται σιδηροτροχιές. Η επιφάνεια αυτών αναγράφεται συνολικά ως γήπεδο ανά δήμο.
	4	Γήπεδο έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας. Η επιφάνεια αυτών αναγράφεται συνολικά ως γήπεδο ανά δήμο.
	5	Γήπεδο εντός βιομηχανικής περιοχής. Προκειμένου να αναγραφεί γήπεδο σε αυτήν την κατηγορία, απαιτείται να έχει συσταθεί ο φορέας και να διαθέτει Α.Φ.Μ..
	6	Γήπεδο εντός βιομηχανικής επιχειρηματικής περιοχής. Προκειμένου να αναγραφεί γήπεδο σε αυτήν την κατηγορία, απαιτείται να έχει συσταθεί ο φορέας και να διαθέτει Α.Φ.Μ..
ΕΙΔΟΣ ΕΜΠΡΑΓΜΑΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ (ΣΤΗΛΗ 18)	Αναγράφεται ο κωδικός του δικαιώματος σε αγροτεμάχιο ως εξής:	
	ΚΩΔ	
	1	Πλήρης κυριότητα.
	2	Ψιλή κυριότητα.
	3	Επικαρπία. Τα ενοχικά δικαιώματα της ενάσκησης επικαρπίας και συννοίκησης δεν αναγράφονται.
	4	Δικαίωμα επιφανείας. Δικαίωμα επιφανείας είναι το εμπράγματο δικαίωμα φυσικού ή νομικού προσώπου να κατασκευάζει κτίσμα σε έδαφος κτήματος που είναι, κατά το χρόνο σύστασης του δικαιώματος, δημόσιο, κατά την έννοια του άρθρου 18 του ν. 3986/2011, και να ασκεί, στο κτίσμα αυτό ή σε κτίσμα ήδη κατασκευασμένο σε δημόσιο κτήμα, τις εξουσίες που παρέχει το δικαίωμα της κυριότητας.
	5	Πλήρης κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με δικαίωμα αυτοσύμβασης.

	6	Ψιλή κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με δικαίωμα αυτοσύμβασης.
	7	Επικαρπία από προσύμφωνο αγοράς με δικαίωμα αυτοσύμβασης.
	8	Δικαίωμα γηπέδου, το οποίο έχει παραληφθεί πριν τη σύνταξη του οριστικού παραχωρητηρίου από το Δημόσιο ή τον Ο.Ε.Κ. ή Ο.Τ.Α. ή Ν.Π.Δ.Δ.
	9	Νομή επίδικου γηπέδου
	10	Δικαίωμα εργολάβου (εργολαβικό αντάλλαγμα) σε ακίνητο, εφόσον έχουν παρέλθει τέσσερα έτη από την έναρξη των οικοδομικών εργασιών, η οποία προκύπτει από τη θεώρηση της οικοδομικής άδειας από την αστυνομία, ή, πριν την παρέλευση των τεσσάρων ετών, εφόσον το ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί καθ' οιονδήποτε τρόπο από τον εργολάβο. Αν για οποιαδήποτε αιτία δεν αναγράφεται η ημερομηνία έναρξης εργασιών στην άδεια οικοδομής, η έναρξη εργασιών πιστοποιείται από το Ι.Κ.Α. ή από τα παραστατικά εργασιών (εκσκαφές, κατασκευή φέροντος σκελετού και γενικά κάθε πρόσφορο στοιχείο, το οποίο μπορεί να την πιστοποιήσει).
	11	Κατοχή γηπέδου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.
	12	Κατοχή γηπέδου, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην «ΕΤΑΔ Α.Ε.» και στην «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.» με τη συναίνεση των Εταιρειών αυτών.
	13	Δεσμευμένο γήπεδο από Ο.Τ.Α. για το οποίο εκκρεμεί αποζημίωση.
	Τα ενοχικά δικαιώματα εκμετάλλευσης λατομείων, μεταλλείων, εκμετάλλευσης δασών (όπως ρητινοσυλλογής, ξύλευσης) κ.λπ. δεν αναγράφονται. Στις περιπτώσεις στις οποίες ο ίδιος ιδιοκτήτης έχει διαφορετικά εμπράγματα δικαιώματα επί του ιδίου ακινήτου (για παράδειγμα 50% πλήρους κυριότητα και 50% ψιλής κυριότητας), αυτά αναγράφονται σε χωριστές γραμμές.	
	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ (ΣΤΗΛΗ 19)	
	Αναγράφεται το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί τοις εκατό (%), που αναλογεί σε γήπεδο. Το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναγράφεται με πέντε δεκαδικά ψηφία.	

ΕΤΟΣ ΓΕΝΝΗΣΗΣ ΕΠΙΚΑΡΠΩΤΗ (ΣΤΗΛΗ 20)	Σε περίπτωση γηπέδων που ανήκουν στον υπόχρεο κατά ψιλή κυριότητα ή επικαρπία, αναγράφεται υποχρεωτικά το έτος γέννησης του επικαρπωτή. Η στήλη αυτή παραμένει κενή στις περιπτώσεις γηπέδων που ανήκουν στον υπόχρεο κατά πλήρη κυριότητα. Το έτος γέννησης του επικαρπωτή του γηπέδων αναγράφεται με τέσσερα ψηφία.	
ΤΟ ΑΚΙΝΗΤΟ ΕΙΝΑΙ ΗΛΕΚΤΡΟΔΟΤΟΥΜΕΝΟ (ΝΑΙ / ΟΧΙ) (ΣΤΗΛΗ 21)	Αναγράφεται ΝΑΙ, αν το γήπεδο είναι ηλεκτροδοτούμενο, και ΟΧΙ, αν δεν είναι. Ηλεκτροδοτούμενο, θεωρείται κάθε γήπεδο, στο οποίο υπάρχει παροχή ηλεκτρικού ρεύματος (μετρητής ρεύματος), ανεξάρτητα αν η ηλεκτροδότηση έχει διακοπεί ή αν πρόκειται για εργοταξιακή παροχή.	
ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΑΡΟΧΗΣ ΗΛΕΚΤΡΙΚΟΥ /ΕΡΓΟΤΑΞΙΑΚΟΥ ΡΕΥΜΑΤΟΣ (ΣΤΗΛΗ 22)	Αναγράφεται ο αριθμός παροχής ηλεκτρικού ρεύματος (τα 9 πρώτα ψηφία του αριθμού παροχής), ή ο αριθμός εργοταξιακής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος.	
ΕΙΔΙΚΗ ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ (ΣΤΗΛΗ 26)	Αναγράφεται αντίστοιχα:	
	ΚΩΔ	
	1	Γήπεδο με ολική απαγόρευση χρήσης. Δεν νοείται ολική απαγόρευση χρήσης ακινήτου, όταν υπάρχει κτίσμα, το οποίο κατοικείται ή χρησιμοποιείται καθ' οιονδήποτε τρόπο. Δεν νοείται ολική απαγόρευση χρήσης ο περιορισμός της δυνατότητας κατασκευής κτισμάτων ή η δυνατότητα οικοδόμησης με βάση διαφορετικούς συντελεστές δόμησης κ.λπ. επί γηπέδου εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού, με βάση την πολεοδομική νομοθεσία. Δεν νοείται ολική απαγόρευση χρήσης, όταν πρόκειται για γενική απαγόρευση που επιβάλλεται με βάση την πολεοδομική νομοθεσία για όλα τα ακίνητα μιας περιοχής. Π.χ. γενική απαγόρευση λειτουργίας πρατηρίων υγρών καυσίμων κ.λπ..

	2	Γήπεδο εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού με μερική απαγόρευση χρήσης. Δεν νοείται μερική απαγόρευση χρήσης ο περιορισμός της δυνατότητας κατασκευής κτισμάτων ή η δυνατότητα οικοδόμησης με βάση διαφορετικούς συντελεστές δόμησης κ.λπ. επί γηπέδου εκτός σχεδίου πόλης και εκτός οικισμού, με βάση την πολεοδομική νομοθεσία. Δεν νοείται μερική απαγόρευση χρήσης, όταν πρόκειται για γενική απαγόρευση που επιβάλλεται με βάση την πολεοδομική νομοθεσία για όλα τα ακίνητα μιας περιοχής. Π.χ. γενική απαγόρευση λειτουργίας πρατηρίων υγρών καυσίμων κ.λπ..
	3	Γήπεδο για το οποίο έχει διαταχθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, η αποδέσμευσή του και δεν έχει εκδοθεί η σχετική πράξη της Διοίκησης.
	4	Γήπεδο για το οποίο έχει ορισθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή με οριστική διοικητική πράξη, αποζημίωση για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και έχει παρέλθει ένα έτος από την έκδοσή της χωρίς να καταβληθεί η αποζημίωση.

ΧΡΗΣΗ ΓΗΠΕΔΟΥ (ΣΤΗΛΗ 28)	Αναγράφεται αντίστοιχα:	
	ΚΩΔ	
	1	Ιδιοχρησιμοποίηση. Ως ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα αναγράφονται και τα ακίνητα τα οποία είναι κενά, εφόσον ανήκουν σε Ν.Π.Δ.Δ. και Ν.Π.Ι.Δ., που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, και σε ΟΤΑ.
	2	Ιδιοχρησιμοποίηση αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού.
	3	Ιδιοχρησιμοποίηση για εκπλήρωση λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωφελούς έργου.
	4	Ιδιοχρησιμοποίηση γηπέδου για την παραγωγή ή την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας.
	5	Παραχωρημένο γήπεδο του Δημοσίου με σύμβαση που έχει κυρωθεί με νόμο.
	6	Δωρεάν παραχωρημένο γήπεδο στο Δημόσιο.
	7	Γήπεδο επί του οποίου υπάρχει Πρεσβεία ή Προξενείο.
	8	Γήπεδο ξένου κράτους, επί του οποίου υπάρχει ακίνητο για εγκατάσταση πρεσβευτή ή προξένου ή διπλωματικών αντιπροσώπων.

	Ακίνητα (κάθε κατηγορίας), που ανήκουν σε νομικά πρόσωπα, καθώς και ξενοδοχεία - ειδικά κτίρια, που ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα, και τα οποία εν μέρει ιδιοχρησιμοποιούνται και εν μέρει εκμισθώνονται από αυτά, αναγράφονται σε δύο γραμμές. Στη μία γραμμή αναγράφεται το μέρος του ακινήτου το οποίο ιδιοχρησιμοποιείται, με την αντίστοιχη ένδειξη του «ιδιοχρησιμοποιούμενου», και στην άλλη γραμμή αναγράφεται το μέρος του ακινήτου, το οποίο εκμισθώνεται. Σε κάθε γραμμή αναγράφεται και η επιφάνεια του οικοπέδου που αναλογεί σε κάθε επιφάνεια του κτίσματος (ιδιοχρησιμοποιούμενου και μη), εφόσον τούτο απαιτείται ανάλογα με το είδος του ακινήτου.

ΚΩΔΙΚΟΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ (ΣΤΗΛΗ 24)	Αναγράφεται αντίστοιχα:	
	ΚΩΔ	
	1	Για δήλωση νέου αγροτεμαχίου.
	2	Για τροποποίηση στοιχείων αγροτεμαχίου.
	3	Για διαγραφή αγροτεμαχίου.

II. ΔΙΕΥΚΡΙΝΙΣΕΙΣ ΓΙΑ ΤΟΝ ΤΡΟΠΟ ΑΝΑΓΡΑΦΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΣΤΙΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Με αφορμή ερωτήματα, που υποβάλλονται από φορολογούμενους, σχετικά με τον τρόπο αναγραφής των ακινήτων στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, ακολουθεί καταγραφή απαντήσεων στα συνηθέστερα εξ αυτών:

1. Από την 1η Ιανουαρίου 2014, το ακίνητο αναγράφεται σύμφωνα με την πραγματική του κατάσταση. Η πραγματική κατάσταση του ακινήτου προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο. Αν δεν υπάρχει οριστική εγγραφή, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης. Αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και χρήση του ακινήτου. Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου. Τονίζεται ότι, για να αναγραφεί ένα κτίσμα σε άλλη κατηγορία από αυτήν της οικοδομικής άδειας ή του τίτλου κτήσης, πρέπει επ' αυτού να έχουν γίνει ουσιώδεις και σταθερές επεμβάσεις με αποτέλεσμα η χρήση του να είναι διάφορη από εκείνη που ορίζεται στην οικοδομική άδεια ή στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή στον τίτλο κτήσης του.

2. Αυθαίρετες κατασκευές ή προσθήκες, οι οποίες νομιμοποιήθηκαν ή τακτοποιήθηκαν και για τις οποίες δεν υπήρχε υποχρέωση αναγραφής στις προηγούμενες δηλώσεις Ε9, από το έτος 2014 δηλώνονται στην πραγματική τους κατάσταση (είτε αναγράφονται για πρώτη φορά είτε η επιφάνειά τους προστίθεται στο ήδη υφιστάμενο κτίσμα).

3. Όταν σε κάποιο τμήμα του ακινήτου υφίστανται διαφορετικές συνθήκες, που δεν είναι δυνατόν να απεικονισθούν σε μία γραμμή (π.χ. διάφορα εμπράγματα δικαιώματα, τμήμα του εδάφους εντός σχεδίου και τμήμα του εκτός σχεδίου και οικισμού, ψιλή κυριότητα από διαφορετικούς επικαρπωτές κ.λπ.), το ακίνητο αναγράφεται σε περισσότερες γραμμές.

4. Όταν επί οικοπέδου υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, κάθε οριζόντια ιδιοκτησία με όλα τα περιγραφικά στοιχεία και τα παρακολουθήματά της (οικόπεδο, αποθήκη, θέση στάθμευ-

σης, κολυμβητική δεξαμενή κ.λπ.) αναγράφεται σε μία γραμμή.

5. Όταν επί οικοπέδου δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, το οικόπεδο και το επ' αυτού κτίσμα αναγράφονται σε μία γραμμή, με συμπλήρωση και της στήλης 22.

6. Σε κάθε περίπτωση αναγραφής κτισμάτων απαιτείται και η συμπλήρωση των στοιχείων του οικοπέδου ή γηπέδου, επί του οποίου βρίσκονται αυτά.

Κατ' εξαίρεση δεν συμπληρώνονται στοιχεία οικοπέδου αποκλειστικά και μόνο σε κατοικίες, επαγγελματικές στέγες, αποθήκες και θέσεις στάθμευσης εφόσον αθροιστικά:

α. υπάρχει πλήρης σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας για το σύνολο του οικοπέδου και των επ' αυτού κτισμάτων (υφισταμένων ή μελλοντικών),

β. η αξία του οικοπέδου υπολογίζεται με το σύστημα ΑΠΑΑ και

γ. βρίσκονται σε πολυκατοικία.

Επίσης στην περίπτωση αναγραφής κτισμάτων, δεν συμπληρώνονται στοιχεία οικοπέδου, όταν υπάρχει τίτλος μεταφοράς συντελεστή δόμησης, εφόσον το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή στην οποία εφαρμόζεται το σύστημα ΑΠΑΑ.

7. Όταν επί οικοπέδου δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και τα κτίσματα εκτείνονται σε περισσότερους του ενός ορόφους, αναγράφονται σε ξεχωριστή γραμμή ανά όροφο. Στην περίπτωση αυτή το οικόπεδο αναγράφεται σε μία μόνο εξ αυτών των γραμμών με αναγραφή της συνολικής επιφάνειας των επ' αυτού κτισμάτων στη στήλη 22.

8. Όταν επί οικοπέδου δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και επ' αυτού υπάρχουν ανεξάρτητα κτίσματα μη επαπτόμενα, αναγράφονται σε ξεχωριστές γραμμές ανά κτίσμα και ανά όροφο, όπου τούτο απαιτείται.

Τα στοιχεία του οικοπέδου αναγράφονται σε μία εξ αυτών των γραμμών με συμπλήρωση και της στήλης 22.

9. Όταν επί οικοπέδου δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και επ' αυτού υπάρχουν ανεξάρτητα κτίσματα επαπτόμενα και ανήκουν στην ίδια κατηγορία (π.χ. κατοικίες), αναγράφονται σε μία γραμμή ανά όροφο συμπεριλαμβανομένων και τυχόν κοινόχρηστων χώρων (από τοίχο σε τοίχο). Τα στοιχεία του οικοπέδου αναγράφονται σε μία εξ αυτών των γραμμών με συμπλήρωση και της στήλης 22.

10. Όταν επί οικοπέδου δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και επ' αυτού υπάρχουν ανεξάρτητα κτίσματα (επαπτόμενα ή μη επαπτόμενα) αποτελούμενα, το ένα τουλάχιστον εξ αυτών, από περισσότερους του ενός ορόφους, με ενιαία λειτουργική ενότητα, αναγράφονται σε ξεχωριστές γραμμές ανά κτίσμα. Τα στοιχεία του οικοπέδου αναγράφονται σε μία εξ αυτών των γραμμών με συμπλήρωση και της στήλης 22.

11. Σε περίπτωση δήλωσης κτισμάτων χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας ή αυθαίρετων κτισμάτων, αναγράφεται η συνολική επιφάνεια αυτών ανά όροφο (δηλαδή προστίθενται και τα κλιμακοστάσια, οι εξωτερικοί τοίχοι, τα πλατύσκαλα κ.λπ.).

12. Σε οικοδομή χωρίς σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, η είσοδος (το κτίσμα) σε πυλωτή (κλιμακοστάσιο, σκάλα), αναγράφεται ως κύριος ή βοηθητικός χώρος, σύμφωνα με την οικοδομική άδεια ή την πολεοδομική νομοθεσία. Το αυτό ισχύει και για την απόληξη κλιμακοστασίου.

13. Εφόσον η συμπλήρωση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων διαφοροποιείται από τα προαναφερθέντα, αλλά έχει αναγραφεί το σύνολο των στοιχείων του ακινήτου, ώστε να αποτυπώνεται η συνολική πραγματική του κατάσταση, η περιγραφή αυτή δεν θεωρείται εσφαλμένη.

14. Οι Οργανισμοί Τοπικής Αυτοδιοίκησης δεν έχουν υποχρέωση να αναγράψουν στη δήλωση στοιχείων ακινήτων τους κοινόχρηστους χώρους, κατά την έννοια του άρθρου 967 του Αστικού Κώδικα, που έχουν στην κυριότητά τους και έχουν δημοσιευθεί σε σχετικό ΦΕΚ.

15. Δεν αναγράφονται στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων τα οικόπεδα ή γήπεδα κοιμητηρίων καθώς και τα οστεοφυλάκια, οι νεκροθάλαμοι, οι τάφοι, τα αποτεφρωτήρια και τα χωνευτήρια, τα

οποία βρίσκονται εντός αυτών. Στις περιπτώσεις στις οποίες υπάρχουν άλλα κτίσματα στους χώρους των κοιμητηρίων (όπως π.χ. τα κυλικεία, τα οποία θεωρούνται επαγγελματικές στέγες), αυτά αναγράφονται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων χωρίς τη συμπλήρωση στοιχείων οικοπέδου.

16. Για ακίνητο το οποίο δεν είναι αποπερατωμένο, δεν έχει ποτέ ηλεκτροδοτηθεί ή ηλεκτροδοτείται με εργοταξιακό ρεύμα και είναι κενό, συμπληρώνονται αθροιστικά οι ενδείξεις:

- στη στήλη 10 του Πίνακα 1 αναγράφεται ο κωδικός 99 «ημιτελές κτίσμα»
- στη στήλη 30 του Πίνακα 1 αναγράφεται η ένδειξη ΟΧΙ «μη ηλεκτροδοτούμενο» ή, αν αναγραφεί η ένδειξη ΝΑΙ, συμπληρώνεται ο αριθμός της εργοταξιακής παροχής ηλεκτρικού ρεύματος και
- στη στήλη 32 του Πίνακα 1 συμπληρώνεται κωδικός 8 «κενό κτίσμα».

ΠΡΟΣΟΧΗ: Δεν συμπληρώνεται, η στήλη 32 αν πρόκειται για κτίσμα που έχει μεν αποπερατωθεί, αλλά αναγράφεται ως ημιτελές γιατί έχει μερική έλλειψη στέγης ή έχει υποστεί ουσιώδεις βλάβες, που το καθιστούν μη λειτουργικό.

17. Σε περίπτωση απόκτησης ακινήτου, όταν στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο υπάρχει διαλυτική ή αναβλητική αίρεση, το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων από τον αποκτώντα, σε περίπτωση διαλυτικής αίρεσης, και από τον πωλητή, σε περίπτωση αναβλητικής αίρεσης.

18. Σε περίπτωση προσυμφώνου μεταβίβασης ακινήτου με αντάλλαγμα με το δικαίωμα σύνταξης οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης από τον αγοραστή, με το δικαίωμα της αυτοσύμβασης, το ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του εκ προσυμφώνου αγοραστή. Εφόσον στο προσύμφωνο προβλέπεται ρητή προθεσμία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου, μετά την παρέλευση άπρακτης της οποίας δεν παρέχεται δικαίωμα σύνταξης οριστικού συμβολαίου, το ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του εκ προσυμφώνου πωλητή.

19. Ο κληρονόμος με το ευεργέτημα της απογραφής, αναγράφει στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του το σύνολο των κληρονομιών ακινήτων κατά το ποσοστό και το είδος του δικαιώματος επ' αυτών.

20. Η αφάνεια αντιμετωπίζεται ως θάνατος, από την ημερομηνία δημοσίευσης στον τύπο της τελεσίδικης σχετικής απόφασης, σύμφωνα με το άρθρο 43 του Αστικού Κώδικα.

21. Ο δικαιούχος ακινήτου από το Δημόσιο ή τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή Ν.Π.Δ.Δ., εφόσον έχει παραλάβει το ακίνητο, θεωρείται πλήρης κύριος αυτού.

22. Σε περίπτωση κατά την οποία, κατά το γεωγραφικό εντοπισμό ακινήτου, ο φορολογούμενος διαπιστώνει ότι ο χάρτης του Υπουργείου Οικονομικών δεν ανταποκρίνεται στην πραγματικότητα, επιλέγει το τετράγωνο στο οποίο θεωρεί ότι βρίσκεται το ακίνητό του ή άλλως το πλησιέστερο (ως προς το ακίνητό του) τετράγωνο στο χάρτη, το αποδέχεται, στην επόμενη οθόνη διαγράφει τις ενδείξεις που έχουν προσυμπληρωθεί ως προσόψεις του ακινήτου και, στην τελική οθόνη με τα στοιχεία του ακινήτου, στο πεδίο «Ονομασία Οδού Ακινήτου» αναγράφει τη διεύθυνση του ακινήτου, χωρίς να μεταβάλλει τους υπόλοιπους δρόμους που έχουν αναγραφεί και εμφανίζονται αυτόματα. Τέλος, στη στήλη με τον αριθμό προσόψεων, αναγράφει το πλήθος των προσόψεων του ακινήτου.

ΙΙΙ. ΠΡΟΣΘΗΚΕΣ ΚΩΔΙΚΩΝ ΚΑΙ ΣΤΗΛΩΝ ΣΤΗ ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΑΠΟ ΤΟ ΕΤΟΣ 2014

Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) από το έτος 2014 έχουν πραγματοποιηθεί οι ακόλουθες αλλαγές :

- > Στη στήλη 9 του Πίνακα 1 προστέθηκαν οι κατηγορίες:

- 41: Οικόπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών δημόσιας χρήσης.
42: Οικόπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης.
43: Λωρίδες γης επί των οποίων βρίσκονται σιδηροτροχιές.
44: Οικόπεδο έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας.
45: Οικόπεδο εντός βιομηχανικής περιοχής.
46: Οικόπεδο εντός βιομηχανικής επιχειρηματικής περιοχής.
47: Οικόπεδο εντός επιχειρηματικού πάρκου.
51: Ειδικό κτίριο γεωργικής χρήσης.
52: Ειδικό κτίριο κτηνοτροφικής χρήσης
> Στις στήλες 15 και 19 του Πίνακα 1 προστέθηκαν οι κατηγορίες:
4: Δικαίωμα επιφανείας.
5: Πλήρης κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβαση.
6: Ψιλή κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβαση.
7: Επικαρπία από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβαση.
8: Δικαίωμα ακινήτου, το οποίο έχει παραληφθεί πριν τη σύνταξη του οριστικού παραχωρητηρίου από το Δημόσιο ή τον Ο.Ε.Κ. ή Ο.Τ.Α. ή Ν.Π.Δ.Δ.
9: Νομή επίδικου ακινήτου.
10: Δικαίωμα εργολάβου (εργολαβικό αντάλλαγμα) σε ακίνητο, εφόσον έχουν παρέλθει τέσσερα (4) έτη από την έναρξη των οικοδομικών εργασιών, η οποία προκύπτει από τη θεώρηση της οικοδομικής άδειας από την αστυνομία, ή, πριν την παρέλευση των τεσσάρων ετών, εφόσον το ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί καθ' οιονδήποτε τρόπο από τον εργολάβο.
11: Κατοχή ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.
12: Κατοχή ακινήτου, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην «ΕΤΑΔ Α.Ε.» και στην «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.» με τη συναίνεση των Εταιρειών αυτών.
13: Δεσμευμένο ακίνητο από Ο.Τ.Α. για το οποίο εκκρεμεί αποζημίωση.
> Στη νέα στήλη 32 του Πίνακα 1 αναγράφονται οι κατηγορίες:
1: Ακίνητο με ολική απαγόρευση χρήσης.
2: Ακίνητο εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού με μερική απαγόρευση χρήσης.
3: Κτίσμα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού με μερική απαγόρευση χρήσης.
4: Ακίνητο για το οποίο έχει διαταχθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, η αποδέσμευσή του και δεν έχει εκδοθεί η σχετική πράξη της Διοίκησης.
5: Ακίνητο για το οποίο έχει ορισθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή με οριστική διοικητική πράξη, αποζημίωση, για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και έχει παρέλθει ένα έτος από την έκδοσή της χωρίς να καταβληθεί η αποζημίωση.
6: Κτίριο χαρακτηρισμένο ως ιστορικό διατηρητέο μνημείο.
7: Κτίριο χαρακτηρισμένο ως έργο τέχνης.
8: Κενό κτίσμα.
> Στη νέα στήλη 33 του Πίνακα 1 αναγράφονται οι κατηγορίες:
1: Ιδιοχρησιμοποίηση.
2: Ιδιοχρησιμοποίηση αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωνικού σκοπού.
3: Ιδιοχρησιμοποίηση για εκπλήρωση λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωνικού έργου.
4: Ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτου για την παραγωγή ή την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας.
5: Παραχωρημένο ακίνητο του Δημοσίου με σύμβαση, που έχει κυρωθεί με νόμο.
6: Δωρεάν παραχωρημένο ακίνητο στο Δημόσιο.

7: Πρεσβεία ή Προξενείο.

8: Ακίνητο ξένου κράτους για εγκατάσταση πρεσβευτή ή προξένου και διπλωματικών αντιπροσώπων.

> Στη νέα στήλη 29 του Πίνακα 2 αναγράφονται οι κατηγορίες:

- 1: Γήπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών δημόσιας χρήσης.
- 2: Γήπεδο για ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης.
- 3: Λωρίδες γης επί των οποίων βρίσκονται σιδηροτροχιές.
- 4: Γήπεδο έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας.
- 5: Γήπεδο εντός βιομηχανικής περιοχής.
- 6: Γήπεδο εντός βιομηχανικής επιχειρηματικής περιοχής
- 7: Γήπεδο εντός επιχειρηματικού πάρκου.

> Στη στήλη 18 του Πίνακα 2 προστίθενται οι κατηγορίες:

- 4: Δικαίωμα επιφανείας.
- 5: Πλήρης κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβαση.
- 6: Ψιλή κυριότητα από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβαση.
- 7: Επικαρπία από προσύμφωνο αγοράς με αυτοσύμβαση.
- 8: Δικαίωμα ακινήτου, το οποίο έχει παραληφθεί πριν τη σύνταξη του οριστικού παραχωρητηρίου από το Δημόσιο ή τον Ο.Ε.Κ. ή Ο.Τ.Α. ή Ν.Π.Δ.Δ.

9: Νομή επίδικου ακινήτου.

10: Δικαίωμα εργολάβου (εργολαβικό αντάλλαγμα) σε ακίνητο, εφόσον έχουν παρέλθει τέσσερα (4) έτη από την έναρξη των οικοδομικών εργασιών ή, πριν την παρέλευση των τεσσάρων ετών, εφόσον το ακίνητο έχει χρησιμοποιηθεί καθ' οιονδήποτε τρόπο από τον εργολάβο.

11: Κατοχή ακινήτου, που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.

12: Κατοχή ακινήτου, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην «ΕΤΑΔ Α.Ε.» και στην «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.» με τη συναίνεση των Εταιρειών αυτών.

13: Δεσμευμένο ακίνητο από Ο.Τ.Α., για το οποίο εκκρεμεί αποζημίωση.

> Στη νέα στήλη 26 του Πίνακα 2 αναγράφονται οι κατηγορίες:

- 1: Γήπεδο με ολική απαγόρευση χρήσης.
- 2: Γήπεδο με μερική απαγόρευση χρήσης.
- 3: Γήπεδο, για το οποίο έχει διαταχθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση, η αποδέσμευσή του και δεν έχει εκδοθεί η σχετική πράξη της Διοίκησης.
- 4: Γήπεδο, για το οποίο έχει ορισθεί, με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή με οριστική διοικητική πράξη, αποζημίωση, για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και έχει παρέλθει ένα έτος από την έκδοσή της χωρίς να καταβληθεί η αποζημίωση.

> Στη νέα στήλη 28 του Πίνακα 2 αναγράφονται οι κατηγορίες:

- 1: Ιδιοχρησιμοποίηση.
- 2: Ιδιοχρησιμοποίηση αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωνικού σκοπού.
- 3: Ιδιοχρησιμοποίηση για εκπλήρωση λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωνικού έργου.
- 4: Ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτου για την παραγωγή ή την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας.
- 5: Παραχωρημένο ακίνητο του Δημοσίου με σύμβαση που έχει κυρωθεί με νόμο.
- 6: Δωρεάν παραχωρημένο ακίνητο στο Δημόσιο.
- 7: Πρεσβεία ή Προξενείο.
- 8: Ακίνητο ξένου κράτους για εγκατάσταση πρεσβευτή ή προξένου και διπλωματικών αντιπροσώπων.

ΙV. ΠΑΡΑΔΕΙΓΜΑΤΑ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗΣ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**Παράδειγμα 1**

Σε οικόπεδο 500 τ.μ., το οποίο βρίσκεται σε περιοχή εντός ΑΠΑΑ, υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας και μεταξύ των ιδιοκτησιών περιλαμβάνεται μελλοντικό δικαίωμα ανέγερσης διαμερίσματος 200 τ.μ. στον 3 ο όροφο πολυκατοικίας, το οποίο αντιστοιχεί σε 150%ο επί του οικοπέδου. Την 1.1.2014 στον 3ο όροφο είχε ανεγερθεί διαμέρισμα 100 (εκ των 200) τ.μ. Πώς αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων;

Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων αναγράφεται σε μία γραμμή με κατηγορία ακινήτου 1 (κατοικία) με επιφάνεια κατοικίας (στη στήλη 22) 100 τ.μ., επιφάνεια οικοπέδου 500 τ.μ. και ποσοστό συνιδιοκτησίας στο οικόπεδο 15%. Η στήλη 22 (υφιστάμενα κτίσματα) θα παραμείνει κενή. Εφόσον ο φορολογούμενος επιθυμεί να συμπληρώσει τη στήλη 22, αναγράφει σε αυτή μόνο την επιφάνεια των υφιστάμενων κτισμάτων που αναλογούν στη συγκεκριμένη οριζόντια ιδιοκτησία, δηλαδή 100 τ.μ..

Παράδειγμα 2

Τεχνική κατασκευαστική Α.Ε. έχει κατασκευάσει σε οικόπεδο ιδιοκτησίας της, επί του οποίου δεν υπάρχει σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, 5 κτίσματα, τα Α, Β, Γ, Δ και Ε, τα οποία χρησιμοποιεί ως εξής: το κτίσμα Α ως γραφείο των αρχιτεκτόνων που εργάζονται σε αυτήν, το κτίσμα Β το εκμισθώνει ως γραφείο σε κάποια ασφαλιστική εταιρία, τα κτίσματα Γ, Δ και Ε τα διαθέτει προς πώληση ή εκμίσθωση, αλλά προς το παρόν δεν έχουν πωληθεί ούτε εκμισθωθεί και είναι κενά. Στη δήλωση Ε9 η εν λόγω τεχνική κατασκευαστική εταιρία αναγράφει τα ακίνητά της (ως προς τη χρήση των ακινήτων, στήλη 33) ως εξής:

- στο κτίσμα Α θα αναγραφεί ο κωδικός 4 (Ιδιοχρησιμοποίηση ακινήτου για την παραγωγή ή την άσκηση επιχειρηματικής δραστηριότητας).
- στα κτίσματα Β Γ, Δ, Ε δεν θα αναγραφεί κανένας κωδικός.

Παράδειγμα 3

Κτίσμα το οποίο ανήκει κατά κυριότητα σε Ν.Π.Δ.Δ., που εντάσσεται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, και είναι κενό, θα δηλωθεί στη στήλη 33 με κωδικό 1 (Ιδιοχρησιμοποίηση)

Παράδειγμα 4

Αγροτεμάχιο επιφανείας 1.000 τ.μ. εντάσσεται σε σχέδιο πόλης και σύμφωνα με αυτό τα 800 τ.μ. είναι οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, τα 50 τ.μ. ρυμοτομούνται (χωρίς αποζημίωση) και τα 150 τ.μ. απαλλοτριώνονται (με αποζημίωση) για να γίνουν πλατεία.

Μέχρι την κύρωση της πράξης εφαρμογής ο φορολογούμενος αναγράφει στη δήλωση στοιχείων ακινήτων το σύνολο της επιφανείας (1.000 τ.μ.), ως οικόπεδο που τελεί υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση (στήλη 10, κωδικός 2).

Όταν κυρωθεί η πράξη εφαρμογής ο φορολογούμενος:

- α) αναγράφει τα 800 τ.μ. ως οικόπεδο σε μία γραμμή.
- β) σε άλλη γραμμή αναγράφει τα 150 τ.μ. ως τελούντα υπό αναγκαστική απαλλοτρίωση (στήλη 10, κωδικός 2). Εφόσον καθορισθεί αποζημίωση και παρέλθει ένα έτος από τον προσδιορισμό της, στη στήλη 32 συμπληρώνει τον κωδικό 5 (Έχει ορισθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή με οριστική διοικητική πράξη αποζημίωση, για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και

έχει παρέλθει ένα έτος από την έκδοσή της χωρίς να καταβληθεί η αποζημίωση). Αν την αποζημίωση οφείλει να την καταβάλει δήμος, το τμήμα αυτό του οικοπέδου αναγράφεται με κωδικό 13 στη στήλη 19 και παράλληλα στη στήλη 32 συμπληρώνεται ο κωδικός 5.

Όταν καταβληθεί η αποζημίωση για τα 150 τ.μ., ο φορολογούμενος τα διαγράφει από τη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

Παράδειγμα 5

Φορολογούμενος απέκτησε κατά πλήρη κυριότητα το έτος 2010, αποθήκη - οριζόντια ιδιοκτησία επιφανείας 50 τ.μ., που βρίσκεται στο υπόγειο πολυκατοικίας σε οικοπέδο το οποίο βρίσκεται εντός σχεδίου πόλης και σε περιοχή εντός ΑΠΑΑ. Το έτος 2013 προβαίνει σε ολική ανακατασκευή της αποθήκης και τη μετατρέπει σε κατοικία.

Για τα έτη 2010 έως 2013 η οριζόντια ιδιοκτησία δηλώνεται ως αποθήκη στο υπόγειο της οικοδομής ενώ από το έτος 2014 δηλώνεται ως υπόγεια κατοικία.

Παράδειγμα 6

Σε οικοπέδο προβλέπεται από την οικοδομική άδεια η ανέγερση τετραώροφου κτίσματος μεθ' υπογείου και επ' αυτού έχει συνταχθεί πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας. Την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας έχουν κατασκευαστεί το υπόγειο, το ισόγειο και ο πρώτος όροφος. Πώς θα δηλωθεί η θέση στάθμευσης, η οποία αποτελεί παρακολούθημα διαμερίσματος που δεν έχει ακόμα κατασκευαστεί;

Η θέση στάθμευσης δηλώνεται σε ξεχωριστή γραμμή με κατηγορία ακινήτου τον αριθμό 6 (θέση στάθμευσης) και η επιφάνειά της αναγράφεται στη στήλη των βοηθητικών χώρων (στήλη 13).

Παράδειγμα 7

Επί γωνιακού οικοπέδου έχει ανεγερθεί κτίσμα. Στον τίτλο κτήσης περιγράφεται ως έχον μία πρόσοψη. Στη δήλωση στοιχείων ακινήτων το ακίνητο θα περιγραφεί στην πραγματική του κατάσταση (με δύο προσόψεις).

Παράδειγμα 8

Επί οικοπέδου 500 τ.μ., που βρίσκεται στη Θεσσαλονίκη, έχει ανεγερθεί τετραώροφη οικοδομή κατοικιών επιφανείας κάθε ορόφου 250 τ.μ.. Στον α' όροφο έχει συσταθεί οριζόντια ιδιοκτησία, η οποία περιλαμβάνει ένα διαμέρισμα επιφανείας 100 τ.μ. με ποσοστό συνιδιοκτησίας 10% επί του οικοπέδου. Αναγράφεται ως εξής:

Στήλη 9	Στήλη 11	Στήλη 12	Στήλη 16	Στήλη 18	Στήλη 20	Στήλη 22
1	1	100	100	500	10	1000
1	0	250	100	500	90	1000
1	1	150	100			
1	2	250	100			
1	3	250	100			

ΕΓΚ. ΑΑΔΕ Ε. 2060/12.8.2022.- Παροχή διευκρινίσεων σχετικά με την υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 41 και των άρθρων 45 και 48 του ν. 4916/2022 (Α'65).

Σε εφαρμογή του ν. 4916/2022 παρέχουμε τις κάτωθι διευκρινίσεις:

Α. Γενική προθεσμία εμπρόθεσμης υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9)

1. Στην περίπτωση α' της παραγράφου 3 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 48 του ν. 4916/2022, προβλέπεται ότι για τη σύσταση, απόκτηση και κάθε άλλη μεταβολή στα δικαιώματα που υπάγονται στον ΕΝ.Φ.Ι.Α., ο φορολογούμενος υποβάλλει αυτήν εμπρόθεσμα μέχρι την 31η Μαρτίου (και όχι όπως ίσχυε βάσει της παρ. 1 του αρ. 73 ν. 4607/2019 (Α'65) μέχρι την 31η Μαΐου) του επόμενου έτους από την ημέρα της σύστασης, απόκτησης και κάθε άλλης μεταβολής, αρχής γενομένης από αυτές που πραγματοποιήθηκαν εντός του έτους 2021.

Α.1 Προθεσμία εμπρόθεσμης υποβολής δήλωσης Ε9 σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής

2. Στην ανωτέρω διάταξη ορίζεται ότι σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής, η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται εμπρόθεσμα μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα της λήξης της προθεσμίας αποποίησης της κληρονομιάς - και επομένως όχι απαραίτητα μέχρι την 31η Μαρτίου. Η προθεσμία αποποίησης, ορίζεται στον Αστικό Κώδικα (άρθρο 1847), και είναι 4 μήνες από τότε που ο κληρονόμος έμαθε την επαγωγή και τον λόγο της ή ένα έτος αν ο κληρονομούμενος είχε την τελευταία κατοικία του στο εξωτερικό ή αν ο κληρονόμος έμαθε την επαγωγή όταν διέμενε στο εξωτερικό. Στην επαγωγή από διαθήκη η προθεσμία δεν αρχίζει πριν τη δημοσίευσή της. Σε περίπτωση αποποίησης της κληρονομιάς, ο συνεπεία αυτής καθιστάμενος κληρονόμος, έχει ανάλογη προθεσμία για αποποίηση.

3. Σε κάθε περίπτωση και ανεξάρτητα από τα ανωτέρω, αν πριν την παρέλευση της ημερομηνίας αποποίησης, γίνει η αποδοχή κληρονομιάς και δεν έχει παρέλθει η 31η Μαρτίου του επόμενου έτους, τότε ο υπόχρεος υποχρεούται να δηλώσει την κληρονομία περιουσία εντός της προθεσμίας αυτής, ήτοι μέχρι την 31η Μαρτίου.

4. Παραδείγματα:

I. Ο Α, κάτοικος Ελλάδας, απεβίωσε στις 22 Οκτωβρίου 2021. Οι εξ αδιαθέτου κληρονόμοι του, κάτοικοι Ελλάδας, δεν αποποιήθηκαν την κληρονομία μέχρι την 23η Φεβρουαρίου 2022. Η εμπρόθεσμη δήλωσή τους υποβάλλεται μέχρι την 31η Μαρτίου 2022.

II. Ο Θ, κάτοικος Ελλάδας, απεβίωσε στις 30 Μαρτίου 2021. Οι εξ αδιαθέτου κληρονόμοι, κάτοικοι Ελλάδας, δεν αποποιούνται την κληρονομία εντός του τετραμήνου ούτε την αποδέχονται μέσα στο ίδιο χρονικό διάστημα. Η εμπρόθεσμη δήλωσή τους, για το έτος 2022 υποβάλλεται μέχρι την 31η Μαρτίου 2022.

III. Ο Γ, κάτοικος Ελλάδας, απεβίωσε την 29η Δεκεμβρίου 2021 και αφήνει κληρονόμο το μοναδικό του τέκνο, κάτοικο Ελλάδας, το οποίο δεν αποποιείται την κληρονομία μέχρι την 30η Απριλίου 2022. Η εμπρόθεσμη δήλωσή του υποβάλλεται μέχρι την 31η Μαΐου 2022.

IV. Ο Δ, κάτοικος Ελλάδας, απεβίωσε στις 28 Μαρτίου 2021. Οι εξ αδιαθέτου κληρονόμοι, κάτοικοι Ελλάδας δεν αποποιούνται την κληρονομία εντός του τετραμήνου ούτε την αποδέχονται μέσα στο ίδιο χρονικό διάστημα. Στις 23 Οκτωβρίου 2021 δημοσιεύεται διαθήκη. Οι εκ διαθήκης κληρονόμοι, κάτοικοι Ελλάδας, δεν αποποιούνται αυτή μέχρι την 24η Φεβρουαρίου 2022. Η εισαγωγή των κληρονομιών ακινήτων στη δήλωση στοιχείων ακινήτων πραγματοποιείται εμπρόθεσμα μέχρι την 31η Μαρτίου 2022.

V. Ο Ζ, κάτοικος Ελλάδας, απεβίωσε στις 2 Νοεμβρίου 2021. Οι εξ αδιαθέτου κληρονόμοι, κάτοικοι εξωτερικού, δεν αποποιούνται την κληρονομία εντός του δωδεκαμήνου ούτε την αποδέχονται μέσα στο ίδιο χρονικό διάστημα. Η εισαγωγή των κληρονομιών ακινήτων στη δήλωση στοιχείων ακινήτων πραγματοποιείται εμπρόθεσμα μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2022.

A.2 Προθεσμία υποβολής τροποποιητικής δήλωσης στοιχείων ακινήτων και υποχρεώσεις φορολογουμένων των οποίων τα ακίνητα εντάσσονται για πρώτη φορά στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων

5. Με τις περιπτώσεις α, β, γ, δ της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4223/2013, όπως αυτές προστέθηκαν με το άρθρο 45 του ν. 4916/2022, οι οποίες είναι διατάξεις διαρκούς ισχύος, επιλύονται προβλήματα που ανακύπτουν από την προσθήκη νέων περιοχών στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, με τον ορισμό παραδοχών, ώστε να καταστεί εφικτή η ορθή σύνθεση της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου για το έτος που εφαρμόζεται για πρώτη φορά η αξία των νέων εντάξεων.

6. Ο φορολογούμενος, σε περίπτωση που ακίνητό του βρίσκεται σε περιοχή που εντάσσεται για πρώτη φορά στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, οφείλει να ελέγξει στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α.- πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου του οικείου έτους την τιμή ζώνης στην οποία εντάχθηκε ή δεν εντάχθηκε αυτό (δηλαδή εάν εκκαθαρίσθηκε σαν εκτός ΑΠΑΑ,

ενώ θα έπρεπε να έχει εκκαθαρισθεί ως εντός ΑΠΑΑ) και στη συνέχεια, εάν τυχόν διαπιστώσει λάθος, να προβεί σε τροποποιητική δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) χωρίς πρόστιμο μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Ιουνίου του οικείου έτους. Ο φόρος, σε αυτή την περίπτωση, καταβάλλεται χωρίς τόκο σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις όχι μικρότερες των δέκα (10) ευρώ μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Φεβρουαρίου του επόμενου έτους.

Β. Υποχρέωση σε δήλωση στοιχείων ακινήτων του, μετά από αποποίηση, κληρονόμου

7. Σύμφωνα με την υποπερίπτωση γγ) της περίπτωσης γ) της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του ν. 4223/2013 (Α' 287), η οποία προστέθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 41 του ν. 4916/2022, υποκείμενο στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. εκτός των άλλων, είναι και ο μετά από αποποιήσεις κληρονόμος, από το επόμενο έτος του θανάτου του κληρονομούμενου ή, στην περίπτωση που έχει δημοσιευθεί διαθήκη, από το επόμενο έτος της δημοσίευσης αυτής.

8. Επίσης, σύμφωνα με την υποπερίπτωση δγ) της περίπτωσης δ) της παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (Α'312), η οποία προστέθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 48 του ν. 4916/2022, υπόχρεοι σε δήλωση ακινήτων είναι, εκτός των άλλων, και οι μετά από αποποιήσεις κληρονόμοι κατά το ποσοστό τους, από το επόμενο του θανάτου του κληρονομούμενου έτος ή, στην περίπτωση που έχει δημοσιευθεί διαθήκη, από το επόμενο έτος της δημοσίευσης αυτής, χωρίς την επιβολή προστίμου, εφόσον η δήλωση υποβληθεί μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα της λήξης της προθεσμίας αποποίησης. Τέλος, στην περίπτωση α της παραγράφου 4 του άρθρου 92 του ν. 4916/2022, ρητά ορίζεται ότι η παράγραφος 1 του άρθρου 48 ισχύει για κάθε πρόσωπο που καθίσταται κληρονόμος μετά από αποποίηση που γίνεται από την 1η Ιανουαρίου 2022 και εφεξής.

9. Η εν λόγω διάταξη αντιμετωπίζει τα ζητήματα δήλωσης ακινήτων και της φορολόγησης αυτών σε περίπτωση διαδοχικών αποποιήσεων της κληρονομιάς, οι οποίες εκτείνονται σε περισσότερα έτη από το έτος του θανάτου.

Συγκεκριμένα, από 1η Ιανουαρίου 2022 και εφεξής, όποιος καθίσταται κληρονόμος μετά από αποποίηση θα πρέπει να υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) και για τα προηγούμενα έτη (και όχι μόνο από το επόμενο έτος που κατέστη κληρονόμος μετά από αποποίηση, όπως συνέβαινε έως την προσθήκη της παραπάνω διάταξης νόμου). Συνεπώς, σύμφωνα με τα ανωτέρω, εάν ο θανών πέθανε αδιάθετος, η δήλωση υποβάλλεται αναδρομικά από το επόμενο έτος του θανάτου του κληρονομούμενου και εάν υπάρχει διαθήκη, από το επόμενο έτος από το έτος δημοσίευσής της.

10. Παραδείγματα:

Ι. Εξ αδιαθέτου διαδοχή

Ο Θ, κάτοικος Ελλάδας, απεβίωσε στις 31 Αυγούστου 2021. Ο αποβιώσας, είχε έναν αδελφό τον Λ, ο οποίος είχε ένα τέκνο τον Ν, κάτοικο εξωτερικού και μία εγγονή την Κ, από το τέκνο του, επίσης κάτοικο εξωτερικού. Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ο Λ αποποιήθηκε. Ο Ν αποποιήθηκε στις 20 Σεπτεμβρίου 2022. Η Κ, η οποία δεν αποποιήθηκε, οφείλει να υποβάλει δήλωση Ε9 έτους 2022 εμπρόθεσμα μέχρι την 31η Οκτωβρίου 2023. Την ίδια ημερομηνία θα υποβάλει εμπρόθεσμα και τη δήλωση Ε9 έτους 2023. Οι Λ και Ν δεν έχουν υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων για την περιουσία που αποποιήθηκαν.

ΙΙ. Δημοσίευση διαθήκης

Ο Α, ο οποίος έχει δύο ακίνητα, πεθαίνει τον Νοέμβριο του έτους 2020 και έχει συγγενείς τα δύο αδέρφια του Δ και Ε, κατοίκους Ελλάδας, οι οποίοι δεν προέβησαν σε αποποίηση. Τον Οκτώβριο του έτους 2021 δημοσιεύεται διαθήκη. Σύμφωνα με τη διαθήκη το ένα ακίνητο το αφήνει στον Δ και το άλλο στην Ζ οικιακή του βοηθό, ενώ ρητά ορίζει ότι, εάν αποποιηθεί κάποιος από τους δύο, το ακίνητο του αποποιηθέντος θα κληρονομηθεί από το κοινωφελές ίδρυμα Η. Τελικά η Ζ αποποιείται στις 31 Ιανουαρίου του 2022 και το κοινωφελές ίδρυμα Η δεν προβαίνει σε απο-

ποίηση. Σε αυτή την περίπτωση για το έτος 2021 τα δυο ακίνητα θα δηλωθούν στη δήλωση Ε9 κατά ποσοστό 50% από τους Δ και Ε, ως εξ αδιαθέτου κληρονόμους κατά τα ποσοστά τους. Το έτος 2022 ολόκληρο το ένα ακίνητο θα δηλωθεί από τον Δ (εκ διαθήκης κληρονόμος, ως ίσχυε). Το άλλο ακίνητο θα δηλωθεί κι αυτό από το έτος 2022 (και όχι από το έτος 2021) από τον μετά από αποποίηση κληρονόμο, δηλαδή από το κοινωφελές ίδρυμα Η. Εφόσον το κοινωφελές ίδρυμα Η προβεί στη δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2022 μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα από τη λήξη της προθεσμίας για αποποίηση, ήτοι μέχρι 30 Ιουνίου 2022, η δήλωση στοιχείων ακινήτων θεωρείται εμπρόθεσμη.

III. Πολλαπλές διαθήκες

Ο Ν πεθαίνει μέσα στο έτος 2020. Η διαθήκη του, στην οποία ορίζεται ως μοναδική κληρονόμος του διαμερίσματός του στην Αθήνα η Β, κάτοικος Ελλάδας, δημοσιεύεται τον Αύγουστο του έτους 2020. Μια νεότερη διαθήκη ανακαλύπτεται και δημοσιεύεται μέσα στον Σεπτέμβριο του έτους 2022, στην οποία ορίζεται ως μοναδικός κληρονόμος του ίδιου ακινήτου ο Γ, κάτοικος Ελλάδας. Στην περίπτωση αυτή, τα έτη 2021 και 2022 το διαμέρισμα στην Αθήνα δηλώνεται στο Ε9 της Β. Από το έτος 2023, το εν λόγω διαμέρισμα διαγράφεται από το Ε9 της Β και δηλώνεται στο Ε9 του Γ.

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΑΡΘΡΟ 3

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΓΟΡΑΙΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΕΚΤΟΣ ΣΥΣΤΗΜΑΤΟΣ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Α.Π.Α.Α.)

1. Για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων, τα οποία μεταβιβάζονται ή αποκτώνται με οποιαδήποτε αιτία και για τα οποία δεν εφαρμόζεται το σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων (Α.Π.Α.Α.), σύμφωνα με τα άρθρα 4 και 5, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται τα στοιχεία ιδίων ή άλλων πλησιόχρων ομοειδών ακινήτων που προκύπτουν από μεταβιβάσεις με αντάλλαγμα ή κτήσεις αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής ή λόγω απαλλοτρίωσης ή δικαστικής διανομής ή από άλλες εκτιμήσεις. Αν δεν υπάρχουν στοιχεία του προηγούμενου εδαφίου ή αυτά είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση κάθε άλλο πρόσφορο αποδεικτικό μέσο.

2. α) Εντός προθεσμίας πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης, δωρεάς, γονικής παροχής, καθώς και της εμπρόθεσμης δήλωσης φόρου κληρονομιάς, διενεργείται προσωρινός προσδιορισμός της αγοραίας αξίας από τη Φορολογική Διοίκηση σύμφωνα με την παρ. 1. Αν η δηλωθείσα αξία συμπίπτει με την προσωρινή, αυτή κρίνεται ειλικρινής. Αν αυτή δεν συμπίπτει, ο φορολογούμενος, μέσα σε δύο (2) μήνες από τον προσδιορισμό της προσωρινής αξίας, δύναται να την αποδεχθεί με υποβολή τροποποιητικής δήλωσης, η οποία θεωρείται εμπρόθεσμη. Με απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) καθορίζονται ο τρόπος, η διαδικασία υποβολής της δήλωσης, τα δικαιολογητικά, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

β) Αν το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή για την οποία έχει εκδοθεί απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών για την ανάθεση σε πιστοποιημένους εκτιμητές της σύνταξης εισήγησης για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης, όπως ορίζεται στην παρ. 1Β του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43), και δεν έχει παρέλθει εξαμήνο από την έκδοσή της, δεν διενεργείται προσωρινός προσδιορισμός της αγοραίας αξίας αυτού σύμφωνα με την περ. α) και εκδίδεται πράξη προσδιορισμού του φόρου με βάση τη δηλωθείσα αξία. Εντός τριών (3) μηνών από την ένταξη της περιοχής στο σύστημα Α.Π.Α.Α. υποβάλλεται από τον υπόχρεο για την καταβολή του φόρου νέα δήλωση με βάση το σύστημα Α.Π.Α.Α. και εκδίδεται νέα πράξη διοικητικού προσδιορισμού με συμψηφισμό του φόρου της αρχικής δήλωσης. Αν παρέλθει εξαμήνο από την έκδοση της απόφασης της παρ. 1Β του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 και δεν έχει εκδοθεί η απόφαση καθορισμού τιμών εκκίνησης κατά την παρ. 2 του άρθρου 4, η Φορολογική Διοίκηση διενεργεί προσωρινό προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου με ανάλογη εφαρμογή της περ. α), εντός ενός (1) μηνός από το τέλος του εξαμήνου. Για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου, η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας

και Οικονομικών για το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων υποχρεούνται να ενημερώνει αμελλητί τη Φορολογική Διοίκηση για την έκδοση απόφασης του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών για την ανάθεση σε πιστοποιημένους εκτιμητές της σύνταξης εισήγησης για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης, όπως ορίζεται στην παρ. 1Β του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, για την έκδοση της απόφασης καθορισμού των τιμών στην περιοχή, καθώς και για την παρέλευση εξαμήνου χωρίς την έκδοση απόφασης καθορισμού τιμών.

3. Αν δεν υποβληθεί δήλωση εντός της προθεσμίας της παρ. 2, διενεργείται έλεγχος σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, χωρίς η ανωτέρω προσωρινή αξία να δεσμεύει τη Φορολογική Διοίκηση.

4. Η παρ. 1 για τα αναφερόμενα σε αυτή ακίνητα, εφαρμόζεται και για τον προσδιορισμό του Ειδικού Φόρου Ακινήτων του Μέρους Β' του Δεύτερου Βιβλίου του παρόντος Κώδικα.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Α.Ν. 1521/1950.- Άρθρο 3.

1. Δια τον καθορισμόν της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου ή του πλοίου λαμβάνεται υπ' όψει :

α) Η ημέρα σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, αν το οριστικό συμβόλαιο συντάσσεται μέσα σε δύο (2) χρόνια από την κατάρτιση του προσυμφώνου. Στην περίπτωση αυτή ο φόρος υπολογίζεται με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου. Σε κάθε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου και ανεξάρτητα από το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου ή του οριστικού συμβολαίου, στην αξία του ακινήτου δεν υπολογίζονται οι προσθήκες και βελτιώσεις που έχουν πραγματοποιηθεί από τον εκ προσυμφώνου αγοραστή μετά την υπογραφή του προσυμφώνου και πριν την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου, με την προϋπόθεση ότι κατά τη σύνταξη του προσυμφώνου καταβλήθηκε εξ ολοκλήρου το συμφωνηθέν τίμημα και παραδόθηκε στον αγοραστή, νομή και κατοχή του ακινήτου. Τα ανωτέρω ισχύουν για οριστικά συμβόλαια μεταβίβασης, τα οποία συντάσσονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, ανεξάρτητα από το χρόνο κατάρτισης του προσυμφώνου,

γ) η ημέρα της μεταγραφής εις τας περιπτώσεις της παραγρ. 3 του άρθρου 2 του παρόντος,

δ) η ημέρα της εκθέσεως του πλειστηριασμού επί μεταβιβάσεως ακινήτου κλπ. ενεργουμένης κατόπιν αναγκαστικού ή εκουσίου πλειστηριασμού και

ε) η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου εις τας λοιπές περιπτώσεις.

2. Δια τον προσδιορισμόν της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού επί του ακινήτου δικαιώματος ή του πλοίου λαμβάνονται υπ' όψει και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρομοίων περιουσιακών στοιχείων, τα οποία προκύπτουν εξ ετέρων συμβολαίων ή εξ εκτιμήσεως γενομένης δια την επιβολήν του φόρου κληρονομιών, δωρεών και προικιών ή εξ άλλων εκτιμήσεων. Εν περιπτώσει καθ' ην ελλείπουν τα στοιχεία ταύτα ή, κατά την κρίσιν του Οικον. Εφόρου, τα υπάρχοντα είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα ενεργείται υπό τούτου προσδιορισμός της αξίας δια χρήσεως παντός άλλου μέσου.

Άρθρο 8.

1. Ο φόρος μεταβιβάσεως καταβάλλεται εξ ολοκλήρου συν τη δηλώσει.

2. Μέσα σε προθεσμία πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης για ακίνητα, τα οποία δεν εντάσσονται στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας, ενεργείται προσωρινός προσδιορισμός της αγοραίας αξίας τους από την αρμόδια υπηρεσία

της Φορολογικής Διοίκησης στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ακίνητο, με βάση συγκριτικά στοιχεία, τα βιβλία τιμών ή και άλλα τυχόν στοιχεία.

Αν η δηλωθείσα αξία συμπίπτει με την προσωρινή, αυτή κρίνεται ειλικρινής. Αν δεν συμπίπτει, ο φορολογούμενος μέσα σε δύο (2) μήνες από τον προσδιορισμό της προσωρινής αξίας δύναται να την αποδεχθεί και να υποβάλει τροποποιητική δήλωση, η οποία θεωρείται εμπρόθεσμη. Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., καθορίζονται ο τρόπος, η διαδικασία υποβολής της δήλωσης, τα δικαιολογητικά, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

2Α. Εφόσον το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή για την οποία έχει εκδοθεί απόφαση του Υπουργού Οικονομικών για την ανάθεση σε πιστοποιημένους εκτιμητές της σύνταξης εισήγησης για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης, όπως ορίζεται στην παρ. 1Β του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43), και δεν έχει παρέλθει εξάμηνο από την έκδοσή της, δεν ενεργείται προσωρινός προσδιορισμός της αγοραίας αξίας αυτού σύμφωνα με την παρ. 2 και εκδίδεται πράξη προσδιορισμού του φόρου με βάση τη δηλωθείσα αξία. Εντός τριών (3) μηνών από την ένταξη της περιοχής στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, υποβάλλεται από τον αγοραστή νέα δήλωση με βάση την αντικειμενική αξία του ακινήτου και εκδίδεται νέα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου με συμψηφισμό του φόρου της αρχικής δήλωσης. Αν παρέλθει το εξάμηνο από την έκδοση της απόφασης της παρ. 1Β του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 και δεν έχει εκδοθεί η απόφαση καθορισμού τιμών εκκίνησης κατά την παρ. 1Γ του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, η αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης μέσα σε έναν (1) μήνα από το τέλος του εξαμήνου ενεργεί προσωρινό προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου με ανάλογη εφαρμογή των οριζόμενων στην παρ. 2.

Για την εφαρμογή της παρούσας, η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών για το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων υποχρεούται να ενημερώνει αμελλητί τη Φορολογική Διοίκηση για την έκδοση απόφασης του Υπουργού Οικονομικών για την ανάθεση σε πιστοποιημένους εκτιμητές της σύνταξης εισήγησης για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης, όπως ορίζεται στην παρ. 1Β του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, για την έκδοση της απόφασης καθορισμού των τιμών στην περιοχή, καθώς και για την παρέλευση εξαμήνου χωρίς την έκδοση απόφασης καθορισμού τιμών.

Με απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.

3. Σε περίπτωση που το τίμημα, σε μεταβιβαστικό συμβόλαιο, ή το εκπλειστηρίασμα, σε αναγκαστικό ή εκούσιο πλειστηριασμό, είναι μεγαλύτερο από την αντικειμενική αξία, ο φόρος επιβάλλεται στη μεγαλύτερη αξία.

4. Εν περιπτώσει μη υποβολής δηλώσεως εντός της ως άνω προθεσμίας ενεργείται έλεγχος κατά τα εν ταις οικείαις διατάξεις οριζόμενα, της ως άνω προσωρινής αξίας μη δεσμευούσης τον Οικον. Έφορον κατά τον βάσει ελέγχου προσδιορισμόν της αγοραίας αξίας του ακινήτου συμφώνως προς τας διατάξεις του άρθρου 3, ούτε και κατά την μεταβίβαση έτερων πλησιοχώρων ομοειδών ακινήτων.

5. Σε περίπτωση υποβολής τροποποιητικής δήλωσης με την οποία μειώνεται η φορολογητέα αξία, εκδίδεται πράξη προσδιορισμού του φόρου σύμφωνα με τα άρθρα 32 και 34 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022 Α' 206). Με απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων καθορίζονται τα όργανα, οι όροι, οι προϋποθέσεις, τα κριτήρια, ο τρόπος, η διαδικασία και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την επαλήθευση της ορθότητας και πληρότητας των υποβαλλόμενων δηλώσεων.

Νόμος 2961/2001.- Άρθρο 10. Αξία ακινήτων.

Α. Αγοραία αξία

Για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται ιδίως

τα στοιχεία εκτίμησης των ίδιων ή άλλων πλησιόχωρων ομοειδών ακινήτων, που προκύπτουν από μεταβιβάσεις με αντάλλαγμα ή κτήσεις αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής ή προίκας ή από απαλλοτριώσεις ή δικαστικές διανομές, η καθαρή πρόσσος αυτών καθώς και κάθε άλλο πρόσφορο στοιχείο, το οποίο ασκεί ουσιώδη επίδραση στη διαμόρφωση της αγοραίας αξίας τους. Σε περίπτωση έλλειψης οποιουδήποτε από τα ανωτέρω στοιχεία ή εφόσον αυτά που υπάρχουν κρίνονται απρόσφορα ή ανεπαρκή, ο προσδιορισμός της αξίας αυτών γίνεται με βάση κάθε αποδεικτικό μέσο.

Άρθρο 41. Αξία αντικειμένων φορολογίας - Ψιλή κυριότητα – Εκπτώσεις.

2. Οι διατάξεις των παραγράφων 2 έως και 5 του άρθρου 8 του αν.1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α), όπως αυτές ισχύουν, εφαρμόζονται ανάλογα και στις κτήσεις αιτία δωρεάς ή γονικής παροχής.

3. Ο υπόχρεος μπορεί, μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία δύο (2) μηνών από τον προσδιορισμό της αξίας, να αποδεχθεί την αγοραία αξία του οικοπέδου που προσδιορίστηκε από τον προϊστάμενο της αρμόδιας δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας. Αν μέσα στην ως άνω προθεσμία ο υπόχρεος αποδεχθεί τη συνολική αξία του ακινήτου, όπως αυτή προκύπτει με την εφαρμογή των διατάξεων της ενότητας Γ του άρθρου 10 και της προηγούμενης παραγράφου, η υπόθεση περαιώνεται οριστικά με την καταβολή του φόρου που αναλογεί, σύμφωνα με τις διατάξεις που ισχύουν. Αν ο υπόχρεος αποδεχθεί την αγοραία αξία του οικοπέδου που προσδιορίστηκε από τον προϊστάμενο της αρμόδιας δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας και αμφισβητήσει την αντικειμενική αξία των κτισμάτων, μπορεί μέσα σε προθεσμία εξήντα (60) ημερών να ασκήσει προσφυγή ενώπιον του αρμόδιου διοικητικού πρωτοδικείου, σύμφωνα με τις διατάξεις της ενότητας Β' του άρθρου 10. Αν ο υπόχρεος δεν αμφισβητήσει την αντικειμενική αξία των κτισμάτων και αμφισβητήσει την αγοραία αξία του οικοπέδου που προσδιορίστηκε από τον προϊστάμενο της αρμόδιας δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας, ακολουθείται η διαδικασία που προβλέπεται από τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου.

Άρθρο 73. Ελεγκτική αρμοδιότητα του προϊσταμένου της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας.

3. Οι διατάξεις των παραγράφων 2 και 3 του άρθρου 41 εφαρμόζονται και στις εμπρόθεσμες δηλώσεις φόρου κληρονομιάς.

Νόμος 3091/2002.- Άρθρο 17. Διαδικασία επιβολής του ειδικού φόρου.

2. Για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά την 1 η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, για τον προσδιορισμό της οποίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 2961/2001.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΙΙ ΒΙΒΛΙΟΥ ΠΡΩΤΟΥ Ν. 5219/2025

Στο Τμήμα ΙΙ περί Προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων περιέχονται τα άρθρα 3 έως 6 με τα οποία κωδικοποιούνται:

- α) τα άρθρα 3 και 8 του ν. 1587/1950 (Α' 294),
- β) η ενότητα Α του άρθρου 10, οι παρ. 2 και 3 του άρθρου 41 και η παρ. 3 του άρθρου 73 του ν. 2961/2001 (Α' 266),
- γ) μερικώς η παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002 (Α' 330),
- δ) οι παρ. 1 έως 7 του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43) με την εξαίρεση των παρ. 1 Α έως και 1 Ε του ίδιου άρθρου,
- ε) η ενότητα Β του άρθρου 10 του ν. 2961/2001,
- στ) το άρθρο 41 Α του ν. 1249/1982,

ζ) η ενότητα Γ του άρθρου 10 του ν. 2961/2001,
η) το άρθρο 32 του ν. 3842/2010 με την εξαίρεση των εδαφίων τρίτου, τέταρτου και πέμπτου της παρ. 1 του ίδιου άρθρου, που κωδικοποιούνται ως άρθρο 7 στον παρόντα Κώδικα.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 3 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 3 κωδικοποιούνται οι διατάξεις:

α) τα άρθρα 3 και 8 του ν. 1587/1950, ο οποίος κύρωσε τον α.ν. του 1521/1950 (Α' 245), όπως αυτές τροποποιήθηκαν με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 329/1974 (Α' 56), αντικαταστάθηκαν με την παρ. Α.3 του άρθρου 47 του ν. 4646/2019 και την παρ. 1 του άρθρου 90 του ν. 4941/2022 (Α' 113),

β) της ενότητας Α του άρθρου 10, των παρ. 2 και 3 του άρθρου 41 και της παρ. 3 του άρθρου 73 του ν. 2961/2001, όπως οι διατάξεις αυτές τροποποιήθηκαν με την παρ. 1 της ενότητας Α, την παρ. Α.3 και την παρ. Α.8 του άρθρου 48 του ν. 4646/2019 και

γ) μερικώς της παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002, και ενοποιούνται σε ενιαίο πλέον άρθρο οι επιμέρους ρυθμίσεις των οικείων φορολογιών μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας (εξ επαχθούς και χαριστικής αιτίας, αιτία θανάτου) και κατοχής του άρθρου 18 του παρόντος Κώδικα σχετικά με τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας των ακινήτων εκτός συστήματος Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων (Α.Π.Α.Α.).

Συγκεκριμένα, οι κωδικοποιούμενες διατάξεις αποτυπώνονται πλέον ενιαία και συστηματικά στις παρ. 1 έως 4 του κωδικοποιητικού άρθρου, αποδίδονται στη δημοτική γλώσσα και αίρονται εσωτερικές αντινομίες που οφείλονται στον διαφορετικό χρόνο νομοθέτησής τους.

ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ - ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

ΕΓΚ. ΑΑΔΕ Ε. 2077/23.12.2024.- Φορολογική αντιμετώπιση συστατικών ή παραρτημάτων ακινήτων που μεταβιβάζονται αιτία θανάτου ή με επαχθή ή χαριστική αιτία.

Με αφορμή ερωτήματα που έχουν υποβληθεί στην υπηρεσία μας αναφορικά με το ως άνω θέμα, σας ενημερώνουμε για τα εξής και παρακαλούμε για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους.

1. Σύμφωνα με τα άρθρα 1 και 5 του ν. 1587/1950 (Α' 294) «περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων», σε κάθε από επαχθή αιτία μεταβίβαση ακινήτου ή εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου, επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών, υπόχρεος για την καταβολή του οποίου είναι ο αγοραστής.

Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1, 3 και 35 του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών και Κερδών από Τυχρά Παίγνια, ο οποίος κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του ν. 2961/2001 (Α' 266), σε φόρο κληρονομιάς, δωρεάς και γονικής παροχής υποβάλλεται η κείμενη στην Ελλάδα οποιασδήποτε φύσεως περιουσία (ακίνητη και κινητή) που αποκτήθηκε αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής. Ως κείμενη στην Ελλάδα κινητή περιουσία θεωρούνται τα κάθε φύσεως κινητά και ο προσδιορισμός της αξίας τους γίνεται με βάση κάθε αποδεικτικό στοιχείο.

Για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων στις φορολογίες μεταβίβασης ακινήτων, κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών εφαρμόζονται τα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων 41 του ν. 1249/1982 (Α43) και 10 ενότητα Β του ν. 2961/2001.

Ειδικότερα για τον υπολογισμό της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων για την επιβολή των φόρων αυτών, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές με τους οποίους αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων.

Εάν τα ακίνητα βρίσκονται σε περιοχές εκτός αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της αξίας, λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβίβασης παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων, που προκύπτουν από μεταβιβάσεις με αντάλλαγμα ή κτήσεις αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής και διενεργείται προσωρινός προσδιορισμός αγοραίας αξίας («προεκτίμηση») κατά την παραλαβή της δήλωσης σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις. Σε περίπτωση έλλειψης οποιουδήποτε από τα ανωτέρω στοιχεία ή εφόσον αυτά που υπάρχουν κρίνονται απρόσφορα ή ανεπαρκή, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση κάθε αποδεικτικό μέσο (άρθρα 3 παρ. 2 και 8 του ν. 1587/1950, άρθρα 10 ενότ. Α', 41 παρ. 2 & 3 και 73 παρ. 3 του ν. 2961/2001).

Περαιτέρω, επισημαίνεται ότι εάν πρόκειται για κτίσμα που δεν έχει στέγη (ασκεπές) σύμφωνα και με τα οριζόμενα στην ΠΟΛ.1050/1996 εγκύκλιο του Υπουργείου Οικονομικών, αυτό δεν λαμβάνεται υπόψη κατά τον υπολογισμό της αξίας του όλου ακινήτου.

2. Για την επιβολή των φόρων κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής και μεταβίβασης ακινήτων, ως ακίνητα θεωρούνται αυτά που χαρακτηρίζονται έτσι από τις διατάξεις του Αστικού Κώδικα (βλ. και άρθρο 1 παρ. 2 ν. 1587/1950).

Ειδικότερα, σύμφωνα με το άρθρο 948 του ΑΚ ως ακίνητα λογίζονται το έδαφος και τα συστατικά αυτού μέρη, ενώ σύμφωνα με το άρθρο 953 του ΑΚ, ως συστατικό μέρος πράγματος νοείται εκείνο που δεν μπορεί να αποχωριστεί από το κύριο πράγμα χωρίς βλάβη αυτού του ίδιου ή του κύριου πράγματος ή χωρίς αλλοίωση της ουσίας ή του προορισμού του και το οποίο δεν μπορεί να είναι χωριστά αντικείμενο κυριότητας ή άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος.

Περαιτέρω, σύμφωνα με το άρθρο 954 του ΑΚ, συστατικά του ακινήτου σύμφωνα με την ως άνω έννοια είναι, μεταξύ άλλων, και τα πράγματα που έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος, ιδίως τα οικοδομήματα, προϊόντα του ακινήτου εφόσον συνέχονται σταθερά με το έδαφος, το νερό κάτω από το έδαφος και η πηγή, ενώ σύμφωνα με το άρθρο 955 του ΑΚ, τα πράγματα που έχουν συνδεθεί με το έδαφος για παροδικό σκοπό δεν θεωρούνται συστατικά του ακινήτου.

Σύμφωνα δε με τα οριζόμενα στο άρθρο 956 του ΑΚ παράρτημα είναι το κινητό πράγμα που, χωρίς να είναι συστατικό του κύριου πράγματος, έχει προοριστεί να εξυπηρετεί διαρκώς τον οικονομικό του σκοπό και έχει τεθεί ήδη σε τοπική σχέση προς το κύριο πράγμα, αντίστοιχη προς αυτό το σκοπό.

Για τα οικοδομήματα λοιπόν, που έχουν χτιστεί σε ακίνητο, προκειμένου να χαρακτηριστούν συστατικά του ακινήτου, ερευνάται εάν έχουν συνδεθεί σταθερά με το έδαφος. Η σταθερή σύνδεση υφίσταται, ιδίως, όταν απαιτούνται για τον αποχωρισμό του πράγματος δυσανάλογες θυσίες κόπου, δαπάνης και ζημίας, ενώ η δυσαναλογία κρίνεται αναφορικά με την αξία του ακινήτου (Γεωργιάδης, Α. - Σταθόπουλος, Μ. (1985), Αστικός Κώδικας, Τόμος V, (άρθρα 947-1117), Αθήνα, Π. Σάκκουλας).

Επιπλέον, συστατικά του εδάφους σύμφωνα με την περ. 3 της παρ. 1 του άρθρου 954 ΑΚ είναι το υπόγειο νερό και η πηγή. Ως πηγή θεωρούνται και τα πηγάδια και οι γεωτρήσεις επί ακινήτου από τα οποία εξέρχεται νερό (ενεργά).

3. Από τα ως άνω, προκύπτει ότι ο χαρακτηρισμός ενός πράγματος ως συστατικού ή ως παραρτήματος ενός ακινήτου έχει ιδιαίτερη σημασία για την επιβολή των φόρων κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής και μεταβίβασης ακινήτων. Και αυτό γιατί η αξία των συστατικών, εφόσον αυτά δεν δύναται να αποτελέσουν αντικείμενο χωριστού εμπραγμάτου δικαιώματος, λαμβάνεται υπόψη για την επιβολή του φόρου μαζί με την αξία του ακινήτου του οποίου είναι συστατικά. Αντιθέτως, τα παραρτήματα, εφόσον μπορούν να αποτελέσουν αντικείμενο χωριστού εμπραγμάτου δικαιώματος, εντάσσονται στην κατηγορία των κινητών και επομένως δεν υπάγονται στο φόρο μεταβίβασης ακινήτων, αλλά υπόκεινται σε φόρο κληρονομιάς, δωρεάς και γονικής παροχής όταν αποκτώνται με κληρονομιά ή με δωρεά ή γονική παροχή.

4. Σύμφωνα με την περ. 60 του άρθρου 2 του ν. 4067/2012 (Α'79) (Νέος Οικοδομικός Κανονι-

σμός), ως πέργκολα ορίζεται η εξωτερική ασκεπής κατασκευή, που προορίζεται για την αναρρίχηση των φυτών ή για την ηλιοπροστασία με την τοποθέτηση προσωρινών σκιάστρων από ύφασμα, προσωρινών σκιάστρων από καλαμωτή και κινητών στοιχείων, αποκλεισμένων οποιωνδήποτε άλλων κατακόρυφων ή οριζόντιων στοιχείων πλήρωσης του φέροντα οργανισμού της κατασκευής. Κατ' εξαίρεση, ύστερα από γνωμοδότηση του Συμβουλίου Αρχιτεκτονικής επιτρέπεται η κατασκευή κατακόρυφων στοιχείων πλήρωσης του φέροντος οργανισμού της κατασκευής για λόγους ανεμοπροστασίας και μέχρι ύψους 2,00 μ., αποκλειόμενης της δημιουργίας κλειστού χώρου.

Περαιτέρω, σύμφωνα με την περ. 79 του άρθρου 2 του ως άνω νόμου, ως στέγαστρο ορίζεται η μη προσβάσιμη σταθερή κατασκευή σε πρόβολο ή επί υποστυλωμάτων, που κατασκευάζεται με συμπαγή ή σταθερά ή κινητά στοιχεία στην οροφή του.

5. Συνεπώς, ενόψει των ανωτέρω, για την επιβολή των φόρων μεταβίβασης κεφαλαίου, δεν δύναται, ενδεικτικά, να θεωρηθούν συστατικά ακινήτων, σύμφωνα με τις ως άνω διατάξεις:

- Η λαμαρινοκατασκευή - υπόστεγο, καθώς μπορεί να λυθεί χωρίς βλάβη του ακινήτου.
- Τα παραπήγματα συνεργείου που ανεγείρονται για παροδικό σκοπό.
- Οι πέργκολες, εφόσον αποτελούν ασκεπείς κατασκευές.

• Οι βρύσες, οι στέρνες- ανενεργά πηγάδια, τα μπάρμπεκιου, η περίφραξη του ακινήτου, τα στέγαστρα, εφόσον ο αποχωρισμός τους δύναται να πραγματοποιηθεί χωρίς δυσανάλογες δαπάνες σε σχέση με την αξία του ακινήτου επί του οποίου έχουν κατασκευαστεί.

6. Οι ανωτέρω κατασκευές, εφόσον δεν θεωρούνται συστατικά των ακινήτων, δεν αποτελούν αντικείμενο του φόρου μεταβίβασης ακινήτων. Για την επιβολή των φόρων κληρονομιάς, δωρεάς και γονικής παροχής συνιστούν παραρτήματα (κινητά) αυτού. Για τον προσδιορισμό της αξίας τους στην περίπτωση αυτή, εφόσον αυτά περιγράφονται στη δήλωση, δεν διενεργείται προεκτίμηση και η παραλαβή της δήλωσης είναι υποχρεωτική από τη Φορολογική Διοίκηση με την αξία που δηλώνεται από το υπόχρεο σε δήλωση πρόσωπο, χωρίς τη διενέργεια επαλήθευσης της ορθότητάς της από την αρμόδια για την παραλαβή της υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης. Ο οικείος φόρος επιβάλλεται στην δηλωθείσα από τον φορολογούμενο αξία των παραρτημάτων αυτών.

7. Αντιθέτως, στην έννοια των συστατικών ακινήτων για την επιβολή των ως άνω φόρων, ανήκουν:

• Οι λυόμενες ή προκατασκευασμένες κατοικίες μόνο εάν υπάρχει σταθερή σύνδεση με το έδαφος, όπως είναι η θεμελίωση. Συνεπώς, δεν θεωρείται συστατικό του ακινήτου το τροχόσπιτο.

- Η γεώτρηση και τα ενεργά πηγάδια επί ακινήτου.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις, εφόσον η αξία των συστατικών των ακινήτων, δεν δύναται να προσδιοριστεί με τη χρήση των εντύπων προσδιορισμού της αντικειμενικής αξίας των ακινήτων (ΦΥΑΑ), ο προσδιορισμός της αξίας τους πραγματοποιείται κατόπιν προεκτίμησης από την αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης με τη χρήση συγκριτικών στοιχείων. Ειδικότερα, για τα ενεργά πηγάδια και τις γεωτρήσεις, εφόσον βρίσκονται επί αγροτεμαχίου και συνιστούν ενεργό σημείο υδροληψίας, το αγροτεμάχιο θεωρείται αρδευόμενο και συμπληρώνεται το αντίστοιχο πεδίο του σχετικού Εντύπου ΑΑ-Γης, ενώ όταν αυτά βρίσκονται επί οικοπέδου, η αξία τους προσδιορίζεται με τη διενέργεια προεκτίμησης από την αρμόδια φορολογική υπηρεσία (Δ.Ο.Υ./ΚΕΦΟΚ) του ακινήτου.

ΑΡΘΡΟ 4

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΜΕ ΒΑΣΗ ΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (Α.Π.Α.Α.)

1. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται ή αποκτώνται με οποιαδήποτε αιτία, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης που είναι καθορισμένες εκ των προτέρων κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, αγροτικό ακίνητο και άλλα. Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως, ιδίως, ποιότητα κατασκευής, παλαιότητα, θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο της πολυκατοικίας για τα διαμερίσματα, εμπορικότητα δρόμου, ύπαρξη παταριού ή υπογείου για τα καταστήματα, καλλιεργητική αξία, τουριστική ή παραθεριστική σημασία για τα αγροτεμάχια.

2. Με αποφάσεις του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται:

α) η καταχώριση των τιμών εκκίνησης και των συντελεστών αυξομειώσής τους σε πίνακες και η συσχέτισή τους με διαγράμματα που καταρτίζονται με βάση χάρτες, όπως έχουν προσδιοριστεί σύμφωνα με τις παρ. 1Α, 1Γ και 1Ε του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43),

β) ο χρόνος έναρξης ισχύος του παρόντος άρθρου σε ολόκληρη τη χώρα ή ορισμένες περιοχές αυτής ή πόλεις και για όλα τα ακίνητα ή για ορισμένη κατηγορία αυτών,

γ) η εφαρμογή του παρόντος άρθρου και για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζόμενων εκτός σχεδίου ακινήτων,

δ) κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια σχετική με την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

3. Αν ο υπόχρεος σε φόρο θεωρεί την προκαθορισμένη αξία μεγαλύτερη από την αγοραία, έχει το δικαίωμα, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την υποβολή της δήλωσής του, να ζητήσει με προσφυγή τον προσδιορισμό της αξίας από το αρμόδιο Διοικητικό Πρωτοδικείο. Αν ασκηθεί προσφυγή, η Φορολογική Διοίκηση διενεργεί έλεγχο για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου και συντάσσει σχετική έκθεση ελέγχου, αντίγραφο της οποίας κοινοποιεί στον φορολογούμενο είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη δικάσιμο. Η έκθεση αυτή επισυνάπτεται στην έκθεση του άρθρου 129 του Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας (ν. 2717/1999, Α' 97), στην οποία περιλαμβάνεται και αίτημα προς το Διοικητικό Δικαστήριο για προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Σε περίπτωση που δεν αμφισβητηθεί η προκαθορισμένη αξία, η Φορολογική Διοίκηση ελέγχει την ακρίβεια των δηλώσεων μόνο όσον αφορά τα προσδιοριστικά στοιχεία των ακινήτων σύμφωνα με τα οποία διαμορφώνεται η αξία τους.

4. Τα οριζόμενα στο παρόν άρθρο εφαρμόζονται και για τον προσδιορισμό του Ειδικού Φόρου Ακινήτων του Μέρους Β' του Δεύτερου Βιβλίου του παρόντος Κώδικα.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1249/1982.- Άρθρο 41. Προσδιορισμός αξίας ακινήτων.

1. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται ή αποκτώ-

νται με οποιαδήποτε αιτία, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες εκ των προτέρων κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, αγροτικό ακίνητο και άλλα.

Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως ποιότητα κατασκευής, παλαιότητα, θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο, της πολυκατοικίας για τα διαμερίσματα, εμπορικότητα δρόμου, ύπαρξη παταριού ή υπογείου για τα καταστήματα, καλλιεργητική αξία, τουριστική ή παραθεριστική σημασία για τα αγροτεμάχια και άλλα.

1Β. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ανατίθεται σε πιστοποιημένους εκτιμητές, εγγεγραμμένους στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών στο πεδίο των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, η σύνταξη εισήγησης για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης και καθορίζεται η μεθοδολογία, η τεκμηρίωση και η μορφή των εισηγήσεων, ο χρόνος ολοκλήρωσης του έργου τους και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

Η απόφαση ανάθεσης εκδίδεται κατόπιν δημόσιας πρόσκλησης εκδήλωσης ενδιαφέροντος του Γενικού Γραμματέα Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών, η οποία αναρτάται στο διαδικτυο «Πρόγραμμα Διαύγεια» και στην οποία περιγράφεται το έργο, η διαδικασία για την εκδήλωση ενδιαφέροντος, ο τρόπος επιλογής των εκτιμητών, η αμοιβή τους και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

Οι εισηγήσεις των εκτιμητών κατατίθενται ηλεκτρονικά σε βάση δεδομένων που τηρείται στη Γενική Γραμματεία Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης.

Στην ίδια βάση δεδομένων καταχωρίζεται η γνώμη του αρμόδιου δημοτικού συμβουλίου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 261 του ν. 3852/2010 (Α' 87).

1Γ. Συνιστάται Επιτροπή Ελέγχου, η οποία αποτελείται από τον Προϊστάμενο του Αυτοτελούς Τμήματος Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων της Γενικής Γραμματείας Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών, ως Πρόεδρο και μέλη έναν εκπρόσωπο του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, έναν υπάλληλο του Αυτοτελούς Τμήματος Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων της Γενικής Γραμματείας Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών, έναν υπάλληλο του Τμήματος Λειτουργίας Πληροφοριακών Συστημάτων Διαχείρισης Γεωχωρικών Δεδομένων της Γενικής Διεύθυνσης Ανάπτυξης και Παραγωγικής Λειτουργίας Πληροφοριακών Συστημάτων Οικονομικού Τομέα της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων Δημόσιας Διοίκησης του Υπουργείου Ψηφιακής Διακυβέρνησης και έναν υπάλληλο της Διεύθυνσης Φορολογικής Πολιτικής της Γενικής Γραμματείας Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας του Υπουργείου Οικονομικών, με τους αναπληρωτές τους, οι οποίοι υπηρετούν στην ίδια υπηρεσία.

Έργο της Επιτροπής Ελέγχου είναι η αξιολόγηση και ο έλεγχος των προβλεπόμενων στην απόφαση του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 1Β αναφορικά με τις εισηγήσεις των πιστοποιημένων εκτιμητών, η αντιμετώπιση προβλημάτων, κενών και αποκλίσεων και κάθε άλλου συναφούς θέματος, καθώς και η εισήγηση στον Υπουργό Οικονομικών για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης.

Το Αυτοτελές Τμήμα Εκτιμήσεων και Προσδιορισμού Αξιών Ακινήτων της Γενικής Γραμματείας Οικονομικής Πολιτικής του Υπουργείου Οικονομικών παρέχει υποστήριξη προς την Επιτροπή Ελέγχου για την αποτελεσματική εκπλήρωση του έργου της.

Σε περίπτωση αδυναμίας προσδιορισμού των τιμών εκκίνησης με βάσει τα ανωτέρω στοιχεία η Επιτροπή Ελέγχου δύναται: α) να εισηγείται στον Υπουργό Οικονομικών την ανάθεση σύνταξης εισήγησης σε πιστοποιημένο εκτιμητή, εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών στο πεδίο των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, β) να ζητεί τη συνδρομή οποιουδήποτε άλλου φορέα ή προσώπου με εμπειρία και ειδικές γνώσεις στον τομέα αξιών ακινήτων και γ)

να ζητεί τη χορήγηση μη προσωποποιημένων στοιχείων από το ΤΕΕ, την Τράπεζα της Ελλάδος και τις αρμόδιες υπηρεσίες της ΑΑΔΕ, τα οποία παρέχονται υποχρεωτικώς, χωρίς την επίκληση απορρήτου.

Τα μέλη της Επιτροπής και οι εμπειρογνώμονες που λαμβάνουν γνώση των ανωτέρω στοιχείων κατά την εκτέλεση των καθηκόντων τους υποχρεούνται να τηρούν απόλυτη εχεμύθεια.

Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών συγκροτείται η Επιτροπή Ελέγχου, ορίζονται τα μέλη της, μετά από πρόταση των αρμόδιων υπηρεσιών, και καθορίζεται κάθε άλλη λεπτομέρεια για τη λειτουργία της.

Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται οι τιμές εκκίνησης μετά από εισήγηση της Επιτροπής Ελέγχου, λαμβάνοντας υπόψη και τη γνώμη του αρμόδιου δημοτικού συμβουλίου, σύμφωνα με τα προβλεπόμενα στην παράγραφο 4 του άρθρου 261 του ν. 3852/2010 (Α' 87), η οποία παρέχεται εντός δεκαπέντε ημερών.

Με όμοια απόφαση ανατίθεται η σύνταξη εισήγησης σε πιστοποιημένο εκτιμητή, εγγεγραμμένο στο Μητρώο Πιστοποιημένων Εκτιμητών στο πεδίο των ακινήτων του Υπουργείου Οικονομικών, σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης α' του τρίτου εδαφίου, καθώς και η αμοιβή του.

2. Με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών καθορίζονται:

α) η καταχώρηση των τιμών εκκίνησης και των συντελεστών αυξομειώσής τους σε πίνακες και η συσχέτισή τους με διαγράμματα που καταρτίζονται με βάση χάρτες,

β) κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια σχετική με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

γ) Η εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου και για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των μεταβιβαζόμενων εκτός σχεδίου ακινήτων.

Με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών καθορίζεται ο χρόνος έναρξης ισχύος των διατάξεων του παρόντος άρθρου σε ολόκληρη τη χώρα ή ορισμένες περιοχές αυτής ή πόλεις και για όλα τα ακίνητα ή για ορισμένη κατηγορία τούτων.

3. Κάθε άλλη διάταξη, η οποία ρυθμίζει διαφορετικά τη φορολογητέα αξία των ακινήτων που μεταβιβάζονται με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής ή προίκας και τον τρόπο προσδιορισμού της, εξακολουθεί να εφαρμόζεται και μετά την έναρξη ισχύος των προεδρικών διαταγμάτων της προηγούμενης παραγράφου μόνο στις περιπτώσεις που ο φορολογούμενος αμφισβητήσει τις προκαθορισμένες τιμές με προσφυγή του ενώπιον των Διοικητικών Δικαστηρίων.

Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση που στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο το τίμημα ή επί αναγκαστικού ή εκούσιου πλειστηριασμού το εκπλειστηρίασμα, είναι μεγαλύτερο της αξίας που προκύπτει με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται με βάση το τίμημα ή το εκπλειστηρίασμα αντίστοιχα.

5. Ο Υπουργός των Οικονομικών καθορίζει, εγκρίνει και δίνει εντολές με αποφάσεις του, για κάθε δαπάνη που είναι αναγκαία για την εκτέλεση και εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου, η οποία καταλογίζεται στα έξοδα βεβαίωσης των άμεσων φόρων.

6. Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτων με αντάλλαγμα ή αιτία θανάτου, δωρεάς, γονικής παροχής ή προίκας, ο φορολογούμενος αναγράφει στην οικεία φορολογική δήλωση την κατά τις παραγράφους 1 και 2 του παρόντος άρθρου οριζόμενη αξία τους, με βάση την οποία βεβαιώνεται ο φόρος που αναλογεί. Αν ο υπόχρεος σε φόρος θεωρεί την προκαθορισμένη αξία μεγαλύτερη από την αγοραία έχει το δικαίωμα, μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την υποβολή της δήλωσής του, να ζητήσει με προσφυγή τον προσδιορισμό της αξίας, από το αρμόδιο Διοικητικό Πρωτοδικείο.

Αν ασκηθεί προσφυγή, ο Οικονομικός Έφορος διενεργεί έλεγχο για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου και συντάσσει σχετική έκθεση, αντίγραφο της οποίας κοινοποιεί στο φορολογούμενο είκοσι (20) τουλάχιστον ημέρες πριν από τη δικάσιμο. Η έκθεση αυτή

επισυνάπτεται στην έκθεση του άρθρου 82 του Κώδικα Φορολογικής Δικονομίας, στην οποία περιλαμβάνεται και αίτημα προς το Διοικητικό Δικαστήριο για προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου.

Εφόσον το διοικητικό δικαστήριο προσδιορίζει αξία του ακινήτου μεγαλύτερη από την προκαθορισμένη, επιβάλλεται εκτός από τον κύριο φόρο την πληρωμή του οποίου θα διέφευγε ο υπόχρεος και πρόσθετος φόρος, ίσος με ποσοστό εξήντα τα εκατό (60%) της διαφοράς του φόρου.

Σε περίπτωση που δεν αμφισβητηθεί η προκαθορισμένη αξία, ο Οικονομικός Έφορος ελέγχει την ακρίβεια των δηλώσεων μόνο όσον αφορά τα προσδιοριστικά στοιχεία των ακινήτων σύμφωνα με τα οποία διαμορφώνεται η αξία τους. Αν διαπιστωθεί ανακρίβεια των στοιχείων τούτων, εκδίδεται πράξη με την οποία καταλογίζεται ο φόρος, την πληρωμή του οποίου θα διέφευγε ο υπόχρεος με την ανακρίβεια καθώς και ο πρόσθετος φόρος ίσος με ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%) της διαφοράς του φόρου.

Για κάθε θέμα που δε ρυθμίζεται από τις διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται οι οικίες διατάξεις των φορολογιών μεταβίβασης ακινήτων, κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και προικών, όπως κάθε φορά ισχύουν, καθώς και οι διατάξεις του Κώδικα Φορολογικής Δικονομίας.

Μέσα σε προθεσμία είκοσι (20) ημερών από την υποβολή της δήλωσης ο υπόχρεος σε φόρο δύναται, χωρίς φορολογική επιβάρυνση, εφ' όσον διαπιστώσει ότι έγινε οποιοδήποτε λογιστικό λάθος κατά τη σύνταξη του φύλλου υπολογισμού της αξίας των ακινήτων ή εσφαλμένη επιλογή των προκαθορισμένων τιμών εκκίνησης ή των συντελεστών αυξομειώσής τους, να υποβάλει νέα δήλωση και να ζητήσει επαναπροσδιορισμό του φόρου, εφ' όσον δεν καταρτίστηκε οριστικό συμβόλαιο με βάση την αρχική δήλωση. Στην περίπτωση αυτήν, εάν ο φόρος που προκύπτει με τη νέα δήλωση είναι μεγαλύτερος, συμψηφίζεται με τον καταβληθέντα, εάν είναι μικρότερος, η επί πλέον διαφορά επιστρέφεται. Αν ο προϊστάμενος της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας μέσα στην προθεσμία του 20ημέρου από της υποβολής της δήλωσης διαπιστώσει εσφαλμένο υπολογισμό του φόρου, από υπαιτιότητα της υπηρεσίας, δύναται να προσκαλέσει το φορολογούμενο για την υποβολή, μέσα στην ίδια 20ήμερη προθεσμία, συμπληρωματικής δήλωσης και επαναπροσδιορισμό του φόρου.

7. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται αναλόγως και για τον προσδιορισμό της εισφοράς του ν. 960/1979 (ΦΕΚ Α' 194).

Νόμος 2961/2001.- Άρθρο 10. Αξία ακινήτων.

Β. Αντικειμενική αξία

1. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που μεταβιβάζονται αιτία θανάτου, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης, που είναι καθορισμένες από πριν κατά ζώνες ή οικοδομικά τετράγωνα και κατ' είδος ακινήτου, όπως αστικό ακίνητο, μονοκατοικία, διαμέρισμα, κατάστημα, αγρόκτημα και άλλα. Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται ποσοστιαία ανάλογα με τους παράγοντες που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την αξία των ακινήτων, όπως για τα διαμερίσματα η παλαιότητα, η θέση στο οικοδομικό τετράγωνο ή στον όροφο της πολυκατοικίας, για τα καταστήματα η εμπορικότητα δρόμου, το πατάρι, το υπόγειο, για τα αγροκτήματα η καλλιεργητική αξία, η τουριστική ή παραθεριστική σημασία και άλλα. Οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσης τους θα καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών, μετά από εισήγηση επιτροπών που θα αποτελούνται από οικονομικούς υπαλλήλους, μηχανικούς του Υπουργείου Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημόσιων Έργων, εκπροσώπους της τοπικής αυτοδιοίκησης, εκπροσώπους του Τεχνικού Επιμελητηρίου Ελλάδας και άλλα πρόσωπα που διαθέτουν ειδικές γνώσεις ή ιδιάζουσα εμπειρία και θα συγκροτούνται με κοινές αποφάσεις των Υπουργών Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης και Οικονομικών.

Οι κατά το προηγούμενο εδάφιο τιμές αναπροσαρμόζονται το βραδύτερο ανά διετία, με τις κατά την παράγραφο 2 αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών.

Νόμος 3091/2002.- Άρθρο 17. Διαδικασία επιβολής του ειδικού φόρου.

2. Για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά την 1 η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, για τον προσδιορισμό της οποίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 2961/2001.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 4 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 4 κωδικοποιούνται οι διατάξεις:

α) των παρ. 1 έως 7 του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43) με την εξαίρεση των παρ. 1Α έως και 1Ε του ίδιου άρθρου, όπως η παρ. 1 αυτού τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν. 4646/2019 (Α' 201), η παρ. 2 αυτού τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 14 του ν. 1473/1984 (Α' 127) και με την παρ. 8 του άρθρου 24 του ν. 1828/1989 (Α' 2), συμπληρώθηκε με τις παρ. 10 και 11 του άρθρου 14 του ν. 1882/1990 (Α' 43), με την παρ. 2 του άρθρου 14 του ν. 1473/1984 (Α' 127) και με την παρ. 3 του άρθρου 13 του ν. 2579/1998 (Α' 31), η παρ. 4 αυτού καταργήθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 67 του ν. 4646/2019, η παρ. 6 αυτού προστέθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 14 του ν. 1473/1984, και τροποποιήθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 24 του ν. 1828/1989 (Α' 2) και η παρ. 7 αυτού προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 6 του ν. 1914/1990 (Α' 178),

β) της ενότητας Β του άρθρου 10 του ν. 2961/2001, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 3427/2005,

γ) μερικώς της παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002, και ενοποιούνται σε ενιαίο πλέον άρθρο οι επιμέρους ρυθμίσεις των οικείων φορολογιών μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας (εξ επαχθούς και χαριστικής αιτίας, αιτία θανάτου) και κατοχής του άρθρου 18 του παρόντος Κώδικα σχετικά με τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων με βάση το σύστημα Α.Π.Α.Α. Συγκεκριμένα, οι κωδικοποιούμενες διατάξεις αποτυπώνονται πλέον ενιαία και συστηματικά στις παρ. 1 έως 4 του κωδικοποιητικού άρθρου και αίρονται εσωτερικές αντινομίες που οφείλονται στο διαφορετικό χρόνο νομοθέτησής τους.

Επιπλέον, επισημαίνονται τα ακόλουθα:

α) Στην περ. α) της παρ. 2 στην οποία κωδικοποιείται η περ. α) της παρ. 2 του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, η αναφερόμενη εξουσιοδότηση στον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών για τον καθορισμό της καταχώρισης των τιμών εκκίνησης και των συντελεστών αυξομειώσής τους σε πίνακες και η συσχέτισή τους με διαγράμματα που καταρτίζονται με βάση χάρτες, διευκρινίζεται για λόγους αποσαφήνισης ότι γίνεται όπως αυτά έχουν προσδιοριστεί στις παρ. 1Α, 1Γ, 1Ε του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, όπου απαντάται αντίστοιχη εξουσιοδότηση, ενώ η περ. β) της ίδιας ως άνω παραγράφου εντάσσεται στο τέλος της σχετικής εξουσιοδότησης.

β) Το πρώτο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 απαλείφεται λόγω εξάντλησης του ρυθμιστικού του περιεχομένου.

γ) Η παρ. 4 του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 απαλείφεται λόγω ρητής κατάργησης με την παρ. 6 του άρθρου 67 του ν. 4646/2019, η παρ. 5 του ίδιου άρθρου απαλείφεται ως σιωπηρά καταργημένη, καθώς είναι ασύμβατη με τις ισχύουσες διατάξεις περί δημοσίου λογιστικού (ν. 4270/2014), ενώ το πρώτο εδάφιο της παρ. 6 απαλείφεται ως σιωπηρά καταργημένη διάταξη, καθόσον τα αντίστοιχα ζητήματα σχετικά με το περιεχόμενο της οικείας φορολογικής δήλωσης ρυθμίζονται από τον Κ.Φ.Δ.

δ) Ειδικά για την παρ. 3 επισημαίνεται ότι σε αυτήν κωδικοποιούνται τα εδάφια δεύτερο και επόμενο της παρ. 6 του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 με τις ακόλουθες παρατηρήσεις:

δα) η οριζόμενη εικοσαήμερη προθεσμία στην κωδικοποιούμενη διάταξη για την αμφισβήτηση της αγοραίας αξίας προσδιορίζεται σε τριάντα (30) ημέρες προς εναρμόνιση με τις διατάξεις του άρθρου 63 του Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας (Κ.Δ.Δ., ν. 2717/1999, Α' 97),

δβ) επικαιροποιείται η παραπομπή στον Κ.Δ.Δ. αντί του καταργημένου Κώδικα Φορολογικής Δικονομίας (π.δ. 331/1985, Α' 116),

δγ) απαλείφεται ως σιωπηρά καταργημένο το πέμπτο εδάφιο που αφορά στην εξουσία του διοικητικού δικαστηρίου να προσδιορίσει αξία του ακινήτου μεγαλύτερη από την προκαθορισμένη σε περίπτωση αμφισβήτησής της από τον υπόχρεο, ως ασύμβατης προς το άρθρο 79 παρ. 6 Κ.Δ.Δ. (αρχή της μη χειροτέρευσης),

δδ) απαλείφονται τα εδάφια έβδομο έως ενδέκατο λόγω της κατά περίπτωση εφαρμογής των διατάξεων του Κ.Φ.Δ. για τα αντίστοιχα ρυθμιζόμενα ζητήματα (σιωπηρή κατάργηση) και της εξάντλησης του ρυθμιστικού τους περιεχομένου.

ε) Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 δεν εντάσσεται στο συγκεκριμένο άρθρο, καθόσον κωδικοποιείται στην παρ. 1 του άρθρου 25 του παρόντος Κώδικα.

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

ΑΥΟ ΠΟΛ.1009/18.1.2016.- Αναπροσαρμογή τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας των με οποιαδήποτε αιτία μεταβιβαζόμενων ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές εντός σχεδίου όλης της Χώρας.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Της παραγράφου 5 του άρθρου 95 του Συντάγματος.

β) Του άρθρου 50 του Π.δ. 18/1989 (ΦΕΚ 8/Α'/1989).

γ) Του άρθρου 1 του Ν. 3068/2002 (ΦΕΚ 274/Α'/2002).

δ) Του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982 (ΦΕΚ 43/Α'/1982) όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 του Ν. 1473/1984 (ΦΕΚ 127/Α'/1984) και του άρθρου 41α όπως προστέθηκε με το άρθρο 10 του Ν. 2386/1996 (ΦΕΚ 43/Α'/1996).

Αποφασίζουμε

1. Οι αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών ΠΟΛ.1040/1.3.2011 (ΦΕΚ 434/Β'/2011) και ΠΟΛ.1156/28.6.2013 (ΦΕΚ 1627/ Β'/2013), οι οποίες εκδόθηκαν κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις του άρθρου 41 του Ν. 1249/1982, καταργούνται.

2. Αναπροσαρμόζουμε τις τιμές οι οποίες είχαν καθοριστεί με τις με αριθ. πρωτ. 1020564/487/00ΤΥ/Δ'/27.2.2007 ΠΟΛ.1034/27.2.2007 (ΦΕΚ 269/Β'/28.2.2007), 1175023/3752/00ΤΥ/Δ'/28.12.2010 ΠΟΛ.1200/28.12.2010 (ΦΕΚ 2038/Β'/29.12.2010) και ΠΟΛ.1093/29.4.2013 (ΦΕΚ 1068/Β'/29.4.2013) αποφάσεις, όπως αυτές ισχύουν σήμερα, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των εντός σχεδίου πόλης ή ορίων οικισμού ακινήτων που μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεά, γονική παροχή και περιλαμβάνονται στα αντίστοιχα βιβλία τιμών που τις συνοδεύουν, ως ακολούθως:

α. Τιμές Ζώνης (Τ.Ζ.)

Τ.Ζ. πριν την αναπροσαρμογή	Τ.Ζ. μετά την αναπροσαρμογή	Τ.Ζ. πριν την αναπροσαρμογή	Τ.Ζ. μετά την αναπροσαρμογή	Τ.Ζ. πριν την αναπροσαρμογή
400	400	1.950	1.600	3.450
450	450	2.000	1.650	3.500

500	500	2.050	1.700	3.550
550	550	2.100	1.700	3.600
600	600	2.150	1.750	3.650
650	600	2.200	1.800	3.700
700	650	2.250	1.850	4.000
750	700	2.300	1.900	4.050
800	750	2.350	1.900	4.150
850	800	2.400	1.950	4.200
900	850	2.450	2.000	4.300
950	900	2.500	2.050	4.350
1.000	900	2.550	2.150	4.400
1.050	900	2.600	2.200	4.450
1.100	950	2.650	2.250	4.550
1.150	1.000	2.700	2.250	4.600
1.200	1.050	2.750	2.300	4.700
1.250	1.050	2.800	2.350	4.750
1.300	1.100	2.850	2.400	4.800
1.350	1.150	2.900	2.450	4.850
1.400	1.200	2.950	2.500	5.000
1.450	1.250	3.000	2.550	5.150
1.500	1.250	3.050	2.800	5.250
1.550	1.250	3.100	2.800	5.400
1.600	1.300	3.200	2.900	5.650
1.650	1.350	3.250	2.950	5.700
1.700	1.400	3.300	3.000	5.800
1.750	1.450	3.350	3.050	6.250
1.800	1.450	3.400	3.100	7.000
1.850	1.500	3.450	3.150	8.500
1.900	1.550	3.500	3.200	8.800

β. Συντελεστές Εμπορικότητας (Σ.Ε.)

Σ.Ε. πριν την αναπροσαρμογή	Σ.Ε. μετά την αναπροσαρμογή	Σ.Ε. πριν την αναπροσαρμογή	Σ.Ε. μετά την αναπροσαρμογή	Σ.Ε. μετά την αναπροσαρμογή
1,1	1	3,8	3,2	5,4
1,2	1	3,9	3,3	5,5
1,3	1,2	4	3,4	5,6
1,4	1,3	4,1	3,5	5,6
1,5	1,4	4,2	3,6	5,7
1,6	1,5	4,3	3,6	5,8
1,7	1,6	4,4	3,7	5,9
1,8	1,6	4,5	3,8	6
1,9	1,7	4,6	3,9	6
2	1,8	4,7	4	6,1
2,1	1,9	4,8	4	6,2
2,2	2	4,9	4,1	6,3
2,3	2	5	4,2	6,4
2,4	2,1	5,1	4,3	6,4
2,5	2,2	5,2	4,4	6,5
2,6	2,3	5,3	4,4	6,6
2,7	2,4	5,4	4,5	6,7
2,8	2,4	5,5	4,6	6,8
2,9	2,5	5,6	4,7	6,8
3	2,6	5,7	4,8	6,9
3,1	2,7	5,8	4,8	7
3,2	2,8	5,9	4,9	7,1
3,3	2,8	6	5	7,2
3,4	2,9	6,1	5,1	7,2
3,5	3	6,2	5,2	7,3
3,6	3,1	6,3	5,2	7,4
3,7	3,2	6,4	5,3	

Οι τιμές των συντελεστών οικοπέδου (Σ.Ο.), οι πίνακες τιμής οικοπέδου (Τ.Ο.) και συντελεστή εκμετάλλευσης ισογείου (Κ) καθώς και τα διαγράμματα στα οποία απεικονίζονται οι ζώνες τιμών παραμένουν ως έχουν.

3. Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων τα οποία αναφέρονται στην παράγραφο 2 της απόφασης αυτής εφαρμόζονται οι διατάξεις της με υπ' αριθ. πρωτ. 1067780/82/Γ0013/9.6.1994 ΠΟΛ.1149/9.6.1994 (ΦΕΚ 549/Β'/1994) απόφασης, όπως αυτή ισχύει σήμερα.

4. Για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας των κτισμάτων των ειδικών κατηγοριών κτιρίων της με αριθ. πρωτ. 1129485/479/Γ0013/3.12.1996 ΠΟΛ.1310/3.12.1996 (ΦΕΚ 1155/ Β'/1996)

απόφασης Υπ. Οικονομικών εφαρμόζονται οι τιμές αφετηρίας όπως ορίστηκαν με την με αριθ. πρωτ. 1020562/486/00ΤΥ/Δ' /27.2.2007 ΠΟΛ.1033/27.2.2007 (ΦΕΚ 268/ Β' /2007) απόφαση.

5. Η απόφαση αυτή θα ισχύσει από 21/5/2015.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ 48Β /20.1.2016).

ΑΠΟΦ. ΥΠ. ΟΙΚ. 105894 ΕΞ 2022/22.7.2022.- Τροποποίηση της υπό στοιχεία 1067780/82/ Γ0013/09.06.1994 (ΠΟΛ.1149) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών «Τροποποίηση, βελτίωση και κωδικοποίηση των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζομένων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα» (Β' 549), και της υπό στοιχεία 1129485/479/Γ0013/03.12.1996 (ΠΟΛ.1310) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών «Προσδιορισμός κατ' άρθρο 41α του ν. 1249/1982 με αντικειμενικά κριτήρια, αξίας κτισμάτων ακινήτων, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού» (Β' 1152).

Έχοντας υπόψη:

1. Τα άρθρα 41 και 41α του ν. 1249/1982 «Διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά θέματα και άλλες διατάξεις» (Α' 43) και το άρθρο 14 του ν. 1473/1984 «Μεταρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία και άλλες διατάξεις» (Α' 127).

.....
Αποφασίζουμε

1. Την τροποποίηση της υπό στοιχεία 1067780/82/ Γ0013/09.06.1994 (ΠΟΛ.1149/1994) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών «Τροποποίηση, βελτίωση και κωδικοποίηση των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζομένων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα» (Β' 549) ως εξής:

1α. Η υποπαράγραφος (δ) της πρώτης παραγράφου του άρθρου 2 (Γενικές Έννοιες) της ως άνω απόφασης τροποποιείται και διαμορφώνεται ως εξής:

δ) Με το έντυπο 4 υπολογίζεται η αξία αποθηκευτικών χώρων που δεν χρησιμοποιούνται ως χώροι κύριας χρήσης, κατά την μεταβίβαση.

Στην κατηγορία αυτή υπάγονται χώροι μη προσμετρημένοι στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) και ειδικότερα:

δα) Αποθηκευτικοί χώροι στο υπόγειο κτιρίων επαγγελματικής στέγης ή κατοικίας μη προσμετρημένοι στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.).

δβ) Αποθηκευτικοί χώροι στο ισόγειο κτιρίων επαγγελματικής στέγης ή κατοικίας μη προσμετρημένοι στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.).

δγ) Αποθηκευτικοί χώροι αυτοτελείς (ανεξάρτητα κτίρια) εφ' όσον δεν ανήκουν στην κατηγορία των κτιρίων αποθηκών των οποίων η φορολογητέα αξία υπολογίζεται με το έντυπο Κ5 (επιφάνειας μικρότερης ή ίσης με 60τ.μ.) μη προσμετρημένοι στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.).

δδ) Γεωργικών και κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων επιφανείας μικρότερης ή ίσης των 60τ.μ. μη προσμετρημένοι στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.).

Υπάρχουν όμως και αποθηκευτικοί χώροι των οποίων η αξία υπολογίζεται με τα έντυπα 1 ή 2, όπως ορίζεται στην παρ. 4 υποπαρ. α) του άρθρου 6. Διευκρινίζεται, ότι η αξία αποθηκών οι οποίες είναι προσμετρημένες στο συντελεστή δόμησης και βρίσκονται στο ισόγειο κτιρίων επαγγελματικής στέγης ή επαγγελματικής στέγης και κατοικίας (μικτή χρήση) υπολογίζεται πάντα με το έντυπο 2, ενώ όταν βρίσκονται στο ισόγειο κτιρίων κατοικίας, η αξία τους υπολογίζεται με το έντυπο 1. Η αξία αποθηκών, οι οποίες βρίσκονται σε όροφο ή δώμα κτιρίων επαγγελματικής στέγης, που σύμφωνα με την οικοδομική τους άδεια προορίζονταν για κτίρια γραφείων ή γραφείων καταστημάτων υπολογίζεται με το έντυπο 2, ενώ η αξία αποθηκών σε όροφο ή σε δώμα κτιρίων κατοικίας ή κτιρίων επαγγελματικής στέγης που δεν προορίζονταν σύμφωνα με την οικοδομική

τους άδεια για κτίρια γραφείων ή γραφείων καταστημάτων, υπολογίζεται με το έντυπο 1.

1β. Η υποπαράγραφος (ε) της πρώτης παραγράφου του άρθρου 2 της ως άνω απόφασης τροποποιείται και διαμορφώνεται ως εξής:

ε) Με το έντυπο 5 υπολογίζεται η αξία των ιδιωτικών θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων. Στην κατηγορία αυτή υπάγεται και η μελλοντική θέση στάθμευσης, χωρίς αναλογία χιλιοστών επί του οικοπέδου ή όταν αυτή βρίσκεται σε ανοικτό ισόγειο χώρο (Πιλοτή ή ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου). Δεν υπάγονται στην κατηγορία αυτή οι δημόσιας χρήσης σταθμοί αυτοκινήτων, των οποίων η αξία υπολογίζεται με το έντυπο Κ4.

1γ. Η πρώτη παράγραφος του άρθρου 6 (Αποθήκες σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό) της ως άνω απόφασης τροποποιείται και διαμορφώνεται ως εξής:

1.- Φορολογητέα Αξία

Η φορολογητέα αξία των ακινήτων της κατηγορίας αυτής υπολογίζεται με το έντυπο 4 και είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της αποθήκης το τυχόν ποσοστό συνιδιοκτησίας και τους σχετικούς συντελεστές που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την τελική διαμόρφωσή της.

Με το έντυπο 4 υπολογίζεται η αξία αποθηκευτικών χώρων που δεν χρησιμοποιούνται ως χώροι κύριας χρήσης, κατά την μεταβίβαση.

Στην κατηγορία αυτή υπάγονται χώροι μη προσμετρημένοι στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) και ειδικότερα:

α) Αποθηκευτικοί χώροι στο υπόγειο κτιρίων επαγγελματικής στέγης ή κατοικίας μη προσμετρημένοι στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.).

β) Αποθηκευτικοί χώροι στο ισόγειο κτιρίων επαγγελματικής στέγης ή κατοικίας μη προσμετρημένοι στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.).

γ) Αποθηκευτικοί χώροι αυτοτελείς (ανεξάρτητα κτίρια) εφ' όσον δεν ανήκουν στην κατηγορία των κτιρίων αποθηκών των οποίων η φορολογητέα αξία υπολογίζεται με το έντυπο Κ5 (επιφάνειες μικρότερης ή ίσης με 60τ.μ.) μη προσμετρημένοι στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.).

δ) Γεωργικών και κτηνοτροφικών εγκαταστάσεων επιφανείας μικρότερης ή ίσης των 60τ.μ. μη προσμετρημένοι στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.).

1δ. Η πρώτη παράγραφος του άρθρου 7 (Θέση Στάθμευσης Αυτοκινήτου σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό) της ως άνω απόφασης τροποποιείται και διαμορφώνεται ως εξής:

1.- Φορολογητέα Αξία

Η φορολογητέα αξία των ακινήτων της κατηγορίας αυτής υπολογίζεται με το έντυπο 5 και είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου, το τυχόν ποσοστό συνιδιοκτησίας και ορισμένους άλλους συντελεστές που επηρεάζουν αυξητικά ή μειωτικά την τελική διαμόρφωσή της.

Με το έντυπο αυτό υπολογίζεται η αξία των ιδιωτικών θέσεων στάθμευσης αυτοκινήτων. Δεν υπάγονται στην κατηγορία αυτή οι σταθμοί αυτοκινήτων δημόσιας χρήσης, η αξία των οποίων υπολογίζεται με το έντυπο Κ4.

Για να θεωρηθεί ένας κλειστός χώρος, ως χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων, θα πρέπει τούτο να προκύπτει από μεταγεγραμμένη συμβολαιογραφική πράξη και το συνημμένο σ' αυτήν σχετικό σχεδιάγραμμα. Αντίγραφα επικυρωμένα αυτών θα πρέπει να προσκομίζονται υποχρεωτικά στην αρμόδια ΔΟΥ.

Σε περίπτωση μεταβίβασης θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου που βρίσκεται σε πυλωτή ή σε ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, δεν απαιτείται η προσκόμιση στην αρμόδια ΔΟΥ της κατά τα άνω συμβολαιογραφικής πράξης και του σχετικού σχεδιαγράμματος.

Για τον προσδιορισμό της αξίας της θέσης στάθμευσης αυτοκινήτων δεν ενδιαφέρει αν στην επιφάνεια στάθμευσης έχουν δοθεί ή όχι ποσοστά συνιδιοκτησίας ή αν αποτελεί ή όχι δουλεία

οριζόντιας ιδιοκτησίας.

Διευκρινίζεται ότι αν μεταβιβάζονται χιλιοστά οικοπέδου, τα οποία αντιστοιχούν σε μελλοντική θέση στάθμευσης αυτοκινήτου σε κλειστό ισόγειο ή υπόγειο χώρο, ο υπολογισμός της αξίας τους γίνεται με το έντυπο 3 περίπτωση Η' υποπερίπτωση 1 και σημειώνεται στην ένδειξη «επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετράται στο Σ.Δ.» Στην περίπτωση αυτή ο Σ.Α.Ο. θα ληφθεί προσαυξημένος κατά τα οριζόμενα στην περ. β' της παρ. 14 του άρθρου 5 της απόφασης. Αν όμως μεταβιβάζεται μελλοντική θέση στάθμευσης, χωρίς αναλογία χιλιοστών επί του οικοπέδου ή όταν αυτή βρίσκεται σε ανοικτό ισόγειο χώρο (πιοτή ή ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου), ο υπολογισμός της αξίας της γίνεται με το έντυπο 5.

1ε. Η τέταρτη παράγραφος του άρθρου 7 (Θέση Στάθμευσης Αυτοκινήτου σε οικόπεδο εντός σχεδίου ή σε οικισμό) της ως άνω απόφασης τροποποιείται και διαμορφώνεται ως εξής: 4.- Συντελεστής Θέσης

Η φορολογητέα αξία θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου επηρεάζεται από τη θέση της στο κτίριο ή στο οικόπεδο, ως ακολούθως: Αν η θέση στάθμευσης βρίσκεται: α) Σε κλειστό υπόγειο, ισόγειο ή όροφο τότε, ανάλογα με τον Σ.Ε., για τον οποίο ισχύουν όσα αναφέρθηκαν στην παρ. 3 του ίδιου άρθρου, εφαρμόζονται οι παρακάτω συντελεστές:

Αν ο Σ.Ε. είναι	Υπόγειο	Ισόγειο	Όροφος
α1) Ίσος με 1,00	0,20	0,30	0,25
α2) Μεγαλύτερος του 1,00 και μικρότερος ή ίσος με 2,00	0,25	0,35	0,30
α3) Μεγαλύτερος του 2,00 και μικρότερος ή ίσος με 3,00	0,30	0,40	0,35
α4) Μεγαλύτερος του 3,00	0,35	0,45	0,40

Σε περίπτωση χώρου στάθμευσης που βρίσκεται σε κλειστό ισόγειο ή όροφο, απαιτείται βεβαίωση από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή βεβαίωση διπλωματούχου μηχανικού αναφερόμενη στην οικοδομική άδεια ή την Τακτοποίηση Αυθαιρέτου της μεταβιβαζόμενης θέσης στάθμευσης, ότι δεν έχει προσμετρηθεί ο χώρος στο Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.). Αν έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ., ο χώρος λογίζεται ως επαγγελματική στέγη και ο υπολογισμός της αξίας του γίνεται με το έντυπο 2.

β) Στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή σε δώμα (ασκεπές), εφαρμόζεται συντελεστής 0,10 γ) Στην πυλωτή, εφαρμόζεται συντελεστής 0,15 Κατά τα λοιπά, ισχύει η υπό στοιχεία 1067780/82/Γ0013/09.06.1994 ΠΟΛ.1149 (Β' 549) απόφαση.

2. Την τροποποίηση της υπό στοιχεία 1129485/479/ Γ0013/03.12.1996 (ΠΟΛ.1310/1996) απόφασης του Υφυπουργού Οικονομικών «Προσδιορισμός κατ' άρθρο 41α του ν. 1249/1982 με αντικειμενικά κριτήρια, αξίας κτισμάτων ακινήτων, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού» (Β' 1152) ως εξής:

2α. Η υποπαράγραφος (ε) της δεύτερης παραγράφου (Κατάταξη ακινήτων) του άρθρου 2 της ως άνω απόφασης τροποποιείται και διαμορφώνεται ως εξής:

ε) Με το έντυπο Κ5 υπολογίζεται η αξία των γεωργικών και κτηνοτροφικών κτιρίων καθώς και αποθηκών, σε ανεξάρτητα κτίρια είτε είναι αυτοτελή, είτε αποτελούν παρακολουθήματα βιομηχανικών ή βιοτεχνικών κτιρίων.

εα) Γεωργικά θεωρούνται τα κτίρια στα οποία φυλάσσονται ζωοτροφές, σπόροι, γεωργικά εργαλεία και μηχανήματα εκτός των βιοτεχνικών ή βιομηχανικών κτιρίων μαζικής διαλογής, συσκευασίας ή μεταποίησης αγροτικών προϊόντων καθώς και των εργαστηρίων κατασκευής ή επισκευής αγροτικών μηχανημάτων, τα οποία υπάγονται στα βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτίρια.

Ειδικότερα στα Γεωργικά κτίρια (αποθηκών) υπάγονται οι ακόλουθες κατηγορίες:

εα1) Γεωργικές αποθήκες για τις οποίες υπάρχει οικοδομική άδεια ειδικού κτιρίου για το συγκεκριμένο είδος κτιρίου.

εα2) Λιθόκτιστες αποθήκες εμβαδού έως 15τ.μ., αποκλειστικά σε αγροτεμάχια που περιέχουν καλλιέργεια, για τις οποίες δεν απαιτείται οικοδομική άδεια.

εα3) Θερμοκήπια για τα οποία απαιτείται οικοδομική άδεια.

εα4) Θερμοκήπια για τα οποία δεν απαιτείται οικοδομική άδεια (δηλαδή πρόκειται για απλές κατασκευές), τα οποία θα λαμβάνουν Συντελεστή τρόπου κατασκευής και εξοπλισμού (ΣΚΕ) των περιπτώσεων (δ) και (ε) δηλαδή $0,40 \times 0,30 = 0,12$.

εβ) Κτηνοτροφικά θεωρούνται τα κτίρια που στεγάζουν ζώα, στα οποία εκτελούνται απλές εργασίες εκτροφής και γενικά φροντίδας ζώων, εκτός βιοτεχνικών και βιομηχανικών κτιρίων με οργανωμένη συλλογή, επεξεργασία και μεταποίηση κτηνοτροφικών προϊόντων, σφαγείων και γενικά οργανωμένων γεωργοκτηνοτροφικών μονάδων, που επίσης υπάγονται στα βιομηχανικά και βιοτεχνικά κτήρια.

Ειδικότερα στα Κτηνοτροφικά υπάγονται οι ακόλουθες κατηγορίες:

εβ1) Πρόχειρα καταλύματα ζώων (μαντριά) για τα οποία δεν απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας, τα οποία θα λαμβάνουν Συντελεστή τρόπου κατασκευής και εξοπλισμού (ΣΚΕ) των περιπτώσεων (δ) και (ε) δηλαδή $0,40 \times 0,30 = 0,12$.

Με τον όρο πρόχειρα καταλύματα νοούνται οι κατασκευές οι οποίες δεν έχουν φέροντα δομικό σκελετό από οπλισμένο σκυρόδεμα ή δομικό χάλυβα ή δομική ξυλεία, είναι κατασκευασμένες από υλικά όπως πέτρες, ή τσιμεντόλιθους ή ξύλα ή κλαδιά ή λαμαρίνες ή συνδυασμό αυτών, εξυπηρετούν τις ανάγκες εκτατικής μορφής κτηνοτροφίας ή μετακινούμενους κτηνοτρόφους, μπορούν εύκολα να αποσυναρμολογηθούν και να απομακρυνθούν από το σημείο λειτουργίας της κτηνοτροφικής εγκατάστασης, δεν διαθέτουν συστήματα χειρισμού υγρών αποβλήτων.

εβ2) Κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις, οι οποίες κατασκευάζονται σύμφωνα με τους εγκεκριμένους τύπους κτηνοτροφικών στεγαστρων με σκελετό θερμοκηπίου για τις οποίες απαιτείται πιστοποιητικό τήρησης του τύπου κατασκευής από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

Περιλαμβάνονται οι κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις οι οποίες κατασκευάζονται με σκελετό θερμοκηπίου, σύμφωνα με τους εγκεκριμένους τύπους κτηνοτροφικών στεγαστρων (σταθερών και κινητών) όπως αυτοί ορίζονται στην υπ' αρ. 5888/03-02-2004 κοινή υπουργική απόφαση των Υπουργών Περιβάλλοντος, Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Γεωργίας (Β' 355) και για τις οποίες εκδίδεται έγκριση τήρησης του τύπου κατασκευής από την αρμόδια πολεοδομία αντί οικοδομικής άδειας.

εβ3) Κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις οι οποίες έχουν μέγεθος μέχρι 300τ.μ. και κατασκευάζονται σύμφωνα με εγκεκριμένα πρότυπα κατασκευών, για τις οποίες απαιτείται πιστοποιητικό τήρησης των προτύπων κατασκευής από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία.

εβ4) Κτηνοτροφικές εγκαταστάσεις για τις οποίες απαιτείται η έκδοση οικοδομικής άδειας.

εγ) Αποθήκες θεωρούνται αυτοτελείς αποθηκευτικοί χώροι οποιουδήποτε μεγέθους, όχι όμως και χώροι στους οποίους ψύχονται τα αποθηκευμένα προϊόντα. Τα ψυγεία - αποθήκες υπάγονται στα βιομηχανικά κτίρια.

Κατά τα λοιπά, ισχύει η υπό στοιχεία 1129485/479/ Γ0013/03.12.1996 (ΠΟΛ.1310/1996) απόφαση.

Η παρούσα απόφαση ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 3952 Β' /26.7.2022)

ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ - ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

ΕΓΚ. ΑΑΔΕ ΠΟΛ.1207/5.11.2018.- Αντιμετώπιση υποθέσεων μεταβίβασης ακινήτου με

ΦΠΑ μετά την αναδρομική αναπροσαρμογή των τιμών του συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας ακινήτων.

Α. Με την με αρ. 4446/2015 απόφαση της Ολομέλειάς του, το Συμβούλιο της Επικρατείας (ΣτΕ), ακύρωσε την παράλειψη της Διοίκησης να προβεί στην έκδοση απόφασης αναπροσαρμογής των αντικειμενικών αξιών των ακινήτων της Χώρας, κατά το άρθρο 41 παρ. 1 του ν. 1249/1982. Επιπλέον όρισε χρόνο έναρξης της ουσιαστικής ισχύος της απόφασης που υποχρεούται να εκδώσει η Διοίκηση την 21η Μαΐου 2015.

Συγκεκριμένα το ΣτΕ έκρινε ότι «Κατ' εξαίρεση, στοιχειοθετείται παράλειψη οφειλόμενης νόμιμης ενεργείας είτε όταν η νομοθετική εξουσιοδότηση επιβάλλει στη Διοίκηση την υποχρέωση να εκδώσει κανονιστική πράξη, εφ' όσον συντρέχουν ορισμένες αντικειμενικές προϋποθέσεις ή εφ' όσον τίθεται ορισμένη προθεσμία, είτε όταν η υποχρέωση της Διοίκησης να προβεί σε κανονιστική ρύθμιση προκύπτει ευθέως από το Σύνταγμα. Στις περιπτώσεις αυτές, η άσκηση της αρμοδιότητας προς κανονιστική ρύθμιση καθίσταται δέσμια, η παράλειψη δε της Διοίκησης να ασκήσει την κανονιστική αρμοδιότητά της δεν είναι νόμιμη (ΣτΕ 1849/2009 Ολομ., 3749/2013 Ολομ.).».

Το ΣτΕ έκρινε, επίσης, ότι η Διοίκηση όφειλε εντός της προθεσμίας που όριζε ο νόμος ή, πάντως, εντός εύλογου χρονικού διαστήματος από την πάροδο αυτής, να επανελέγξει τις υφιστάμενες αντικειμενικές αξίες, σύμφωνα με τα πορίσματα των κατά το άρθρο 41 παρ. 1 του ν. 1249/1982 επιτροπών, και να τις αναπροσαρμόζει, όπου συντρέχει λόγος. Σε διαφορετική περίπτωση, παραλείπει οφειλόμενη νόμιμη ενέργεια επιβαλλόμενη από το άρθρο 41 παρ. 1 του ν. 1249/1982. Η ως άνω υποχρέωση της Διοίκησης υφίσταται ανεξαρτήτως του δικαιώματος του φορολογουμένου να αμφισβητήσει δικαστικώς την αντικειμενική αξία συγκεκριμένου ακινήτου κατά το στάδιο επιβολής του φόρου, αν θεωρεί, είτε ότι εξ αρχής αυτή δεν καθορίστηκε ορθώς, είτε ότι η αγοραία αξία του ακινήτου μειώθηκε λόγω μεταβολής των συνθηκών της αγοράς.

Σε εκτέλεση της αριθμ. 4446/2015 ακυρωτικής απόφασης της Ολομέλειας του Σ.τ.Ε., εξεδόθη η ΠΟΛ.1009/18.1.2016 (48 Β' /20-1-2016) απόφαση του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών, με την οποία αναπροσαρμόστηκαν αναδρομικά από 21-5-2015 οι τιμές ζώνης και οι συντελεστές εμπορικότητας για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των εντός σχεδίου πόλης ή ορίου οικισμού ακινήτων που μεταβιβάζονται με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεά ή γονική παροχή, σύμφωνα με τα οριζόμενα ειδικότερα στην απόφαση αυτή.

Β. Κατόπιν των ανωτέρω, προς συμμόρφωση με την ανωτέρω απόφαση του ΣτΕ και για την ορθή αντιμετώπιση των υποθέσεων μεταβίβασης ακινήτων με ΦΠΑ και ειδικότερα για ειδικές δηλώσεις που παραλήφθηκαν και ο φόρος καταβλήθηκε από 21-5-15 και μέχρι τη συμμόρφωση της Διοίκησης με την έκδοση της ως άνω απόφασης του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών, παρέχουμε τις ακόλουθες οδηγίες:

1. Σύμφωνα με τα οριζόμενα στα άρθρα 6 και 16 του Κώδικα ΦΠΑ (ν.2859/2000) ο χρόνος κατά τον οποίο ο φόρος καθίσταται απαιτητός από τον υποκείμενο στο φόρο κατασκευαστή είναι κατά κανόνα ο χρόνος της υπογραφής του συμβολαίου. Κατά τον ίδιο χρόνο η δήλωση ελέγχεται βάσει των άρθρων 48, 36 και 49 του ίδιου ως άνω νόμου και καταβάλλεται ο βάσει δήλωσης και ο τυχόν βάσει ελέγχου φόρος. Στην περίπτωση που η αξία βάσει δήλωσης (τίμημα) υπολείπεται της αξίας που λαμβάνεται υπόψη στη φορολογία μεταβίβασης ακινήτων και του δηλούμενου απολογιστικού ή προϋπολογιστικού κόστους, καταβάλλεται εφάπαξ, μετά τη σύνταξη της σχετικής πράξης, τόσο ο βάσει δήλωσης όσο και ο βάσει ελέγχου φόρος. Επομένως μια από τις αξίες που λαμβάνονται υπόψη για τον έλεγχο της ειδικής δήλωσης και τον προσδιορισμό του τυχόν βάσει ελέγχου φόρου είναι η αντικειμενική αξία του ακινήτου κατά το χρόνο αυτό.

2. Συγκεκριμένα, στην περίπτωση που έχει καταβληθεί φόρος βάσει ελέγχου επειδή η αντικειμενική αξία ήταν μεγαλύτερη του δηλούμενου τιμήματος ή του κόστους, τότε, σύμφωνα με την αναδρομική μείωση των τιμών, πρέπει να επιστραφεί το ποσό της διαφοράς μεταξύ της παλαιάς

και της πλέον αναπροσαρμοσμένης αντικειμενικής αξίας (εφόσον βέβαια, η αναπροσαρμοσμένη αντικειμενική εξακολουθεί να είναι μεγαλύτερη του δηλούμενου τιμήματος ή του κόστους) και συνεπώς προκύπτει φόρος βάσει ελέγχου. Σε περίπτωση που η αναπροσαρμοσμένη αντικειμενική αξία είναι μικρότερη του τιμήματος ή του κόστους τότε στον υποκείμενο επιστρέφεται η διαφορά μεταξύ της παλαιάς αντικειμενικής αξίας και της μεγαλύτερης αξίας μεταξύ του κόστους ή του δηλούμενου τιμήματος, όπως παρατίθεται παρακάτω στο παράδειγμα της παραγράφου 3.

3. Για τον σκοπό αυτό υποβάλλεται μέχρι 30/4/2019 από τον υποκείμενο στον φόρο κατασκευαστή, καθώς αυτός είναι ο υπόχρεος στον ΦΠΑ, αίτηση στη ΔΟΥ του ακινήτου, που είχε υποβληθεί η ειδική δήλωση ΦΠΑ, με την οποία γνωστοποιείται η αναδρομική μείωση της αντικειμενικής αξίας του συγκεκριμένου ακινήτου σύμφωνα με την Απόφαση ΠΟΛ.1009/18.1.2016, το οποίο είχε φορολογηθεί στην αντικειμενική αξία ως μεγαλύτερη και ζητείται η επιστροφή του υπερβάλλοντος ποσού. Συνημμένα στην ανωτέρω αίτηση υποβάλλονται από τον υποκείμενο στον φόρο κατασκευαστή δύο υπεύθυνες δηλώσεις:

i) υπεύθυνη δήλωση στην οποία δηλώνει είτε α) ότι το υπερβάλλον ποσό του φόρου για το οποίο ζητάει την επιστροφή επιβάρυνε τον ίδιο είτε β) ότι το ποσό του φόρου για το οποίο ζητάει την επιστροφή επιβάρυνε τον αγοραστή στον οποίο και θα το καταβάλει όπως οφείλει.

Η παραπάνω υπό στοιχείο β' υπεύθυνη δήλωση υποβάλλεται γιατί στην περίπτωση που το ποσό αυτό, το οποίο έχει προκύψει βάσει ελέγχου, όπως περιγράφηκε παραπάνω στην παρ. 2, έχει επιβαρύνει τον αγοραστή, ο κατασκευαστής οφείλει να του το επιστρέψει, καθώς σε διαφορετική περίπτωση ο κατασκευαστής αποκτά αδικαιολόγητο πλουτισμό, ενώ δεν μπορεί να επιστραφεί απευθείας στον αγοραστή, ο οποίος τυχόν επιβαρύνθηκε με το φόρο, καθώς αυτός δεν έχει αυτοτελώς δικαίωμα έναντι του δημοσίου να επιδιώξει την επιστροφή του φόρου (ΣτΕ 10/1992).

ii) υπεύθυνη δήλωση με την οποία ο υποκείμενος/κατασκευαστής θα βεβαιώνει ότι δεν έχει ασκηθεί ενδικοφανής ή δικαστική προσφυγή. Ως προς την αντιμετώπιση εκκρεμών υποθέσεων, ισχύουν τα ακόλουθα:

α) Αν έχει ασκηθεί ενδικοφανής προσφυγή που εκκρεμεί, η Δ.Ο.Υ. ακολουθεί την παραπάνω διαδικασία, εφόσον υποβληθεί από τον φορολογούμενο δήλωση παραίτησης από την ασκηθείσα ενδικοφανή προσφυγή.

β) Αν έχει ασκηθεί δικαστική προσφυγή που εκκρεμεί, η Δ.Ο.Υ. επίσης ακολουθεί την παραπάνω διαδικασία, εφόσον ο φορολογούμενος προσκομίσει δήλωση παραίτησης από το δικόγραφο και από το δικαίωμα της εκκρεμούς δικαστικής προσφυγής του ως προς όλα τα κεφάλαια και αιτήματά της, η οποία κατατέθηκε στο δικαστήριο.

4. Κατόπιν της ανωτέρω γνωστοποίησης, η φορολογική αρχή, συμμορφούμενη με την απόφαση του ΣτΕ, οφείλει να προβεί σε εκ νέου έλεγχο της ειδικής δήλωσης ΦΠΑ βάσει της ανωτέρω γνωστοποίησης και να εκδώσει συμπληρωματική πράξη προσδιορισμού ΦΠΑ, λαμβάνοντας υπόψη πλέον ως βάση επιβολής του φόρου την μεγαλύτερη αξία μεταξύ του κόστους, της αναπροσαρμοσμένης αντικειμενικής ή του δηλούμενου τιμήματος. Δεδομένης της αναδρομικής μείωσης της αντικειμενικής αξίας που είχε ληφθεί υπόψη στην αρχική δήλωση, μπορεί να προκύπτει μείωση της φορολογητέας ύλης ως και του αντίστοιχου φόρου. Η διαφορά μεταξύ της παλαιάς αντικειμενικής αξίας και της μεγαλύτερης αξίας μεταξύ του κόστους, της αναπροσαρμοσμένης αντικειμενικής ή του δηλούμενου τιμήματος, επιστρέφεται στον υποκείμενο στο φόρο κατασκευαστή-πωλητή (είτε πρόκειται για πώληση από εργολαβικό αντάλλαγμα αντιπαροχής είτε από ιδιόκτητο ακίνητο) που είναι και ο υπόχρεος στο φόρο έναντι του Δημοσίου.

Για την καλύτερη κατανόηση των ανωτέρω παρατίθεται το ακόλουθο παράδειγμα:

Παράδειγμα:

Πωλήθηκε ακίνητο στις 5/6/2015 με τίμημα 100.000 €, αντικειμενική 150.000 €, και κόστος 140.000 €. Έστω ότι ο φόρος εισροών προς έκπτωση ανέρχεται στα 5.000 €. Ο φόρος καταβλήθη-

κε με δύο διπλότυπα, βάσει δήλωσης [επί της αξίας των 100.000€ X23% = 23.000 – 5.000 (φόρος εισροών προς έκπτωση) = 18.000 €] και βάσει ελέγχου [επί της αξίας των 150.000 X23%=34.500 (αναλογών φόρος) – 23.000 (αναλογών φόρος βάσει δήλωσης) =11.500 €]. Η αντικειμενική αξία μειώθηκε αναδρομικά βάσει της ΑΥΟ ΠΟΛ.1009/18.1.2016 και διαμορφώθηκε για το εν λόγω ακίνητο στις 130.000 €. Ο υπόχρεος στο φόρο κατασκευαστής υποβάλλει αίτηση με την οποία γνωστοποιεί την αλλαγή της αντικειμενικής αξίας στη ΔΟΥ του ακινήτου και ζητά την επιστροφή του υπερβάλλοντος ποσού. Η ΔΟΥ ελέγχει εκ νέου την αρχική ειδική δήλωση λαμβάνοντας υπόψη α) την Απόφαση 4446/2015 του ΣτΕ, β) την αρχική ειδική δήλωση που έχει υποβληθεί για το ακίνητο, γ) την αίτηση του υποκειμένου/κατασκευαστή με την οποία γνωστοποιείται η αναδρομική μείωση της αντικειμενικής αξίας και ζητείται η επιστροφή του υπερβάλλοντος ποσού. Βάσει των ανωτέρω, συντάσσει νέα έκθεση ελέγχου και εκδίδει πράξη υπολογίζοντας τη μείωση της φορολογητέας ύλης ως εξής:

Αξία βάσει ελέγχου ακινήτου αρχικής δήλωσης: 150.000 ΦΠΑ: 34.500

ΦΠΑ για καταβολή βάσει ελέγχου αρχικής δήλωσης: [αναλογών βάσει ελέγχου φόρος: 34.500 – αναλογών βάσει δήλωσης φόρος: 23.000] ΦΠΑ:11.500'

Αξία βάσει εκ νέου ελέγχου (κατόπιν της αναδρομικής μείωσης)1:140.000 ΦΠΑ: 32.200

ΦΠΑ κατόπιν εκ νέου ελέγχου [αναλογών βάσει ελέγχου φόρος 32.200 - αναλογών βάσει δήλωσης φόρος: 23.000] ΦΠΑ: 9.200

Διαφορά φόρου βάσει ελέγχου που πρέπει να επιστραφεί: 11.500 - 9.200 = 2.300

Επομένως, το ποσό που θα επιστραφεί στον κατασκευαστή δεν είναι το σύνολο της διαφοράς μεταξύ της παλαιάς και της αναδρομικά αναπροσαρμοσμένης αντικειμενικής αξίας, καθώς στη συγκεκριμένη περίπτωση η μεγαλύτερη αξία, η οποία πρέπει να υπολογιστεί ως αξία βάσει ελέγχου δεν είναι πλέον η αναπροσαρμοσμένη αντικειμενική αξία αλλά το κόστος. Συνεπώς το ποσό που θα επιστραφεί θα είναι η διαφορά μεταξύ της παλαιάς αντικειμενικής και του κόστους, ως βάσει ελέγχου αξίας (δηλ. 2.300 ΕΥΡΩ).

ΑΡΘΡΟ 5

ΜΙΚΤΟ ΣΥΣΤΗΜΑ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

1. Η φορολογητέα αξία των ακινήτων που μεταβιβάζονται ή αποκτώνται με οποιαδήποτε αιτία και βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες δεν έχει εφαρμοστεί το σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων (Α.Π.Α.Α.), είτε αυτές είναι εντός είτε εκτός σχεδίου πόλης, υπολογίζεται χωριστά για τα επί του οικοπέδου ή γηπέδου τυχόν υφιστάμενα κτίσματα και χωριστά για το οικόπεδο ή το γήπεδο, ως εξής:

α) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των κτισμάτων εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα, κατά το οποίο λαμβάνονται υπόψη τιμές εκκίνησης κόστους ανά είδος κτηρίου, οι οποίες καθορίζονται και αναπροσαρμόζονται με αποφάσεις του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών. Οι τιμές εκκίνησης αυξάνονται ή μειώνονται με την εφαρμογή συντελεστών που προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση κτηρίου, ιδίως το μέγεθος, την ποιότητα κατασκευής και την παλαιότητα.

β) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας οικοπέδου ή γηπέδου εφαρμόζεται το άρθρο 3.

2. Με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται σταδιακά, για τις περιοχές της παρ. 1, ζώνες με αξία γης και συντελεστές αυξομειώσής τους, οι οποίοι προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του οικοπέδου ή γηπέδου, όπως ιδίως σχήμα και δυνατότητα εκμετάλλευσης, ώστε να υπολογίζεται αντικειμενικά και η αξία γης. Στις περιπτώσεις αυτές δεν εφαρμόζεται το άρθρο 3.

3. Με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται η καταχώριση των τιμών εκκίνησης κόστους κατά είδος οικοδομής και περιοχή, των τιμών γης κατά ζώνες και των συντελεστών αυξομειώσής τους σε πίνακες, οι χάρτες και τα έντυπα που αποτελούν την απαραίτητη υποδομή για τον αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας των κτισμάτων και του οικοπέδου ή γηπέδου, ο χρόνος έναρξης ισχύος τους σε ολόκληρη τη χώρα ή κατά περιοχές, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια σχετική με την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

4. Τα οριζόμενα στο παρόν άρθρο εφαρμόζονται και για τον προσδιορισμό του Ειδικού Φόρου Ακινήτων του Μέρους Β' του Δεύτερου Βιβλίου του παρόντος Κώδικα.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1249/1982.- Άρθρο 41α. Προσδιορισμός αξίας κτισμάτων και γης.

1. Η φορολογητέα αξία των μεταβιβαζόμενων με επαχθή αιτία ή αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές τις οποίες δεν έχει εφαρμοστεί το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους, είτε αυτές είναι εντός είτε εκτός σχεδίου πόλης, υπολογίζεται χωριστά για τα επί του οικοπέδου ή γηπέδου τυχόν υφιστάμενα κτίσματα και χωριστά για το οικόπεδο ή το γήπεδο, ως εξής:

α) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των κτισμάτων εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα, κατά το οποίο λαμβάνονται υπόψη τιμές αφετηρίας κόστους ανά είδος κτηρίου, οι οποίες καθορίζονται και αναπροσαρμόζονται με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών.

Οι τιμές αυτές αφετηρίας αυξάνονται ή μειώνονται με την εφαρμογή συντελεστών που προσ-

διορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση κτιρίου, όπως το μέγεθος, την ποιότητα κατασκευής, την παλαιότητα και άλλα.

β) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου ή γηπέδου έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α') και των άρθρων 9 και 10 του ν.δ/τος 118/1973 (ΦΕΚ 202 Α').

2. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται σταδιακά, για τις περιοχές της προηγούμενης παραγράφου, ζώνες με αξία γης και συντελεστές αυξομείωσής τους, οι οποίοι προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του οικοπέδου ή γηπέδου, όπως σχήμα, δυνατότητα εκμετάλλευσης και άλλα, ώστε να υπολογίζεται αντικειμενικά και η αξία γης. Στις περιπτώσεις αυτές δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 και των άρθρων 9 και 10 του ν.δ/τος 118/1973.

4. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται:

α. Η καταχώριση των τιμών αφετηρίας κόστους κατά είδος οικοδομής και περιοχή, των τιμών γης κατά ζώνες και των συντελεστών αυξομείωσής τους σε πίνακες, καθώς και οι χάρτες και τα έντυπα, που θα αποτελούν την απαραίτητη υποδομή για τον αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας των κτισμάτων και του οικοπέδου ή γηπέδου.

β. Ο χρόνος έναρξης ισχύος των διατάξεων του παρόντος άρθρου σε ολόκληρη τη χώρα ή κατά περιοχές.

γ. Κάθε άλλη λεπτομέρεια σχετική με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου.

Νόμος 2961/2001.- Άρθρο 10. Αξία ακινήτων.

Γ. Μικτό σύστημα

1. Η φορολογητέα αξία των μεταβιβαζόμενων αιτία θανάτου ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες δεν έχει εφαρμοστεί το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους, είτε αυτές είναι εντός είτε εκτός σχεδίου πόλης, υπολογίζεται χωριστά για τα επί του οικοπέδου ή γηπέδου τυχόν υφιστάμενα κτίσματα και χωριστά για το οικόπεδο ή το γήπεδο, ως εξής:

α) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των κτισμάτων εφαρμόζεται αντικειμενικό σύστημα, κατά το οποίο λαμβάνονται υπόψη τιμές αφετηρίας κόστους ανά είδος κτιρίου, οι οποίες καθορίζονται και αναπροσαρμόζονται με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών. Οι τιμές αυτές αφετηρίας αυξάνονται ή μειώνονται με την εφαρμογή συντελεστών που προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του υπό εκτίμηση κτιρίου, όπως το μέγεθος, την ποιότητα κατασκευής, την παλαιότητα και άλλα.

β) Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου ή γηπέδου, έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του άρθρου 9 και της ενότητας Α' του άρθρου αυτού.

2. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται σταδιακά, για τις περιοχές της προηγούμενης παραγράφου, ζώνες με αξία γης και συντελεστές αυξομείωσης τους, οι οποίοι προσδιορίζουν τα ιδιαίτερα χαρακτηριστικά του οικοπέδου ή γηπέδου, όπως σχήμα, δυνατότητα εκμετάλλευσης και άλλα, ώστε να υπολογίζεται αντικειμενικά και η αξία γης. Στις περιπτώσεις αυτές δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 9 και της ενότητας Α' του άρθρου αυτού.

3. Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται:

α. Η καταχώριση των τιμών αφετηρίας κόστους κατά είδος οικοδομής και περιοχή, των τιμών γης κατά ζώνες και των συντελεστών αυξομείωσης τους σε πίνακες, καθώς και οι χάρτες και τα έντυπα που θα αποτελούν την απαραίτητη υποδομή για τον αντικειμενικό προσδιορισμό της αξίας των κτισμάτων και του οικοπέδου ή γηπέδου.

β. Ο χρόνος έναρξης ισχύος των διατάξεων της ενότητας αυτής σε ολόκληρη τη χώρα ή κατά περιοχές, καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια σχετική με την εφαρμογή τους.

4. Κατά τη μεταβίβαση ακινήτων σε περιοχές που δεν ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδι-

ορισμού της αξίας των ακινήτων, η φορολογητέα αξία προσδιορίζεται από την αξία των κτισμάτων και του οικοπέδου, όπως αυτές καθορίζονται κατά το χρόνο της μεταβίβασης από τις περί αντικειμενικού προσδιορισμού διατάξεις της ενότητας αυτής.

5. Οι δηλώσεις φόρου κληρονομιών, υποβάλλονται με τα οικεία φύλλα υπολογισμού της αξίας των κτισμάτων από τους υπόχρεους σε δήλωση, σύμφωνα με τις διατάξεις της προηγούμενης παραγράφου.

6. Ο οικείος φόρος που βεβαιώνεται ή καταβάλλεται, κατά περίπτωση, με την υποβολή της δήλωσης, υπολογίζεται επί της αντικειμενικής αξίας των κτισμάτων και επί της αξίας του οικοπέδου.

7. Αν ο υπόχρεος δεν αποδεχθεί την αξία του ακινήτου, όπως προκύπτει με την εφαρμογή των διατάξεων της ενότητας αυτής, μπορεί μέσα σε προθεσμία εξήντα (60) ημερών από την κοινοποίηση του φύλλου ελέγχου ή της πράξης, που αφορά την αγοραία αξία του οικοπέδου, να ασκήσει προσφυγή ενώπιον του διοικητικού πρωτοδικείου για τη φορολογητέα αξία του κτίσματος, σύμφωνα με τις διατάξεις της ενότητας Β' αυτού του άρθρου, και για την αγοραία αξία του οικοπέδου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 80.

8. Για κάθε θέμα που δεν ρυθμίζεται από τις διατάξεις των παραγράφων 4 έως και 7 της ενότητας αυτής εφαρμόζονται οι οικείες διατάξεις του παρόντος νόμου καθώς και οι διατάξεις του Κώδικα Διοικητικής Δικονομίας.

Νόμος 3091/2002.- Άρθρο 17. Διαδικασία επιβολής του ειδικού φόρου.

2. Για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά την 1 η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, για τον προσδιορισμό της οποίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 2961/2001.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 5 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 5 κωδικοποιούνται οι διατάξεις:

α) του άρθρου 41 Α του ν. 1249/1982, όπως προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 2386/1996 (Α' 43),

β) της ενότητας Γ' του άρθρου 10 του ν. 2961/2001 ,

γ) μερικώς της παρ. 2 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002, και ενοποιούνται σε ενιαίο πλέον άρθρο οι επιμέρους ρυθμίσεις των οικείων φορολογιών μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας (εξ επαχθούς και χαριστικής αιτίας, αιτία θανάτου) και κατοχής του άρθρου 18 του παρόντος Κώδικα σχετικά με τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων με βάση το μικτό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων. Συγκεκριμένα, οι κωδικοποιούμενες διατάξεις αποτυπώνονται πλέον ενιαία και συστηματικά στις παρ. 1 έως 5 του κωδικοποιητικού άρθρου και επέρχονται λεκτικές αναδιατυπώσεις προκειμένου να αποσαφηνίζεται το περιεχόμενό τους.

Επισημαίνεται ότι η παρ. 3 του άρθρου 41Α του ν. 1249/1982 δεν εντάσσεται στο συγκεκριμένο άρθρο, καθόσον κωδικοποιείται στην παρ. 1 του άρθρου 25 του παρόντος Κώδικα.

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

ΑΠΟΦ. ΥΠ. ΟΙΚ/ΚΩΝ 138311/25.9.2024.- Τροποποίηση της υπό στοιχεία 1067780/82/Γ0013/09.06.1994 (ΠΟΛ.1149) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών «Τροποποίηση, βελτίωση και κωδικοποίηση των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζόμενων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα» (Β' 549), της υπό στοιχεία 1129485/479/Γ0013/03.12.1996 (ΠΟΛ.1310) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών «Προσδιορισμός κατ' άρθρο 41α του ν. 1249/1982 με αντικειμενικά κριτήρια, αξίας κτι-

σμάτων ακινήτων, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού» (Β' 1152) και της υπό στοιχεία 1144814/26361/30.12.1998 (ΠΟΛ.1310) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών «Προσδιορισμός της αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού» (Β' 1328), όπως ισχύουν.

Έχοντας υπόψη:

1. Τα άρθρα 41 και 41α του ν. 1249/1982 «Διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά θέματα και άλλες διατάξεις» (Α' 43).

.....
Αποφασίζουμε

Α. Την τροποποίηση της υπό στοιχεία 1067780/82/Γ0013/09.06.1994 (ΠΟΛ.1149) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών «Τροποποίηση, βελτίωση και κωδικοποίηση των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζομένων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα» (Β' 549), όπως ισχύει, ως εξής:

1) Η παρ. 3 του άρθρου 1 της ως άνω απόφασης αντικαθίσταται ως εξής:

«3. Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.). Είναι ο συντελεστής που εκφράζει τη δυνατότητα οικοδομικής εκμετάλλευσης του οικοπέδου και συμπίπτει με το συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) αυτού. Ο Σ.Α.Ο. συμβολίζεται με λατινικούς αριθμούς και απεικονίζεται στους χάρτες του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών με συνεχή μπλε ή μαύρη γραμμή ή με χρώμα το οποίο περιορίζεται περιμετρικά με μαύρη συνεχή γραμμή και αναγράφεται με λατινικούς και αραβικούς αριθμούς στους πίνακες τιμών. Μετά την έκδοση της παρούσας, οι ως άνω αποτυπώσεις παραμένουν σε ισχύ, αλλά κατά την απεικόνιση σε νέους χάρτες και την αναγραφή σε νέους πίνακες τιμών εφεξής, ο Σ.Α.Ο. αναγράφεται με αραβικούς αριθμούς και απεικονίζεται με συνεχή μπλε γραμμή.

Αν το οικόπεδο δεσμεύεται από πολεοδομικές ή άλλες διατάξεις ή έχει γίνει στο μεταξύ τροποποίηση των όρων δόμησης της περιοχής, ώστε ο Σ.Δ. που μπορεί ή έχει ήδη πραγματοποιηθεί, συνεπεία τούτου, να είναι διαφορετικός από τον Σ.Α.Ο. που αναγράφεται στους πίνακες τιμών (μικρότερος ή μεγαλύτερος), για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου, ως Σ.Α.Ο. λαμβάνεται αυτός που μπορεί ή έχει ήδη πραγματοποιηθεί και όχι εκείνος των πινάκων τιμών. Η ρύθμιση αυτή δεν εφαρμόζεται όταν υπάρχει δυνατότητα μεταφοράς του συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) σε άλλο ακίνητο καθώς και σε περιοχές όπου ο Σ.Δ. είναι διαφορετικός για κάθε χρήση οικοπέδου, οπότε ως Σ.Α.Ο. λαμβάνεται ο μέσος όρος των Σ.Δ. όλων των χρήσεων. Ο εφαρμοζόμενος Σ.Δ. αποδεικνύεται με την προσκόμιση του φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, στο οποίο έχει δημοσιευθεί το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα ή η διοικητική πράξη, ή με βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας, ή με βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού.»

2) Η παρ. 3 του άρθρου 2 της ως άνω απόφασης αντικαθίσταται ως εξής:

«3. Αν το ακίνητο του οποίου πρέπει να προσδιοριστεί η φορολογητέα αξία έχει πρόσοψη σε δρόμο, ή σε δρόμους από τον άξονα των οποίων διέρχεται το όριο δύο ή περισσότερων κυκλικών ζωνών, ανεξάρτητα αν οι δρόμοι αυτοί αποτελούν όριο δήμων ή κοινοτήτων ή οικισμών, λαμβάνεται η μεγαλύτερη από τις τιμές των ζωνών. Αν έχει πρόσοψη σε γραμμική ζώνη λαμβάνεται η τιμή της γραμμικής αυτής ζώνης. Σε περίπτωση που έχει προσόψεις σε δύο γραμμικές ζώνες λαμβάνεται η μεγαλύτερη από τις τιμές των ζωνών τούτων. Αν έχει προσόψεις σε γραμμική και κυκλική ζώνη λαμβάνεται η μεγαλύτερη τιμή. Την τιμή της γραμμικής ζώνης λαμβάνουν μόνο τα ακίνητα που έχουν πρόσοψη (άνοιγμα-πόρτα, παράθυρο ή προθήκη) στο δρόμο στον οποίο αναπτύσσεται η γραμμική ζώνη.

Ακίνητα που έχουν πρόσοψη στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου, ο οποίος εκτείνεται έως τον δρόμο, την πλατεία ή άλλο κοινόχρηστο χώρο, χωρίς να μεσολαβεί έτερη ιδιοκτησία ή κτίσμα

στην στάθμη του εν λόγω ακινήτου, θεωρείται ότι έχουν πρόσοψη στον δρόμο, την πλατεία ή τον κοινόχρηστο χώρο και λαμβάνουν την τιμή της γραμμικής ζώνης, εφόσον εκεί αναπτύσσεται γραμμική ζώνη.

Ειδικά τα ακίνητα που έχουν πρόσοψη αποκλειστικά στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου (όπου μεταξύ του ακάλυπτου χώρου και του δρόμου, της πλατείας ή άλλου κοινόχρηστου χώρου, παρεμβάλλεται άλλη ιδιοκτησία ή κτίσμα στην στάθμη του εν λόγω ακινήτου), σε αίθριο, σε στοά ή βρίσκονται σε υπόγειο χώρο χωρίς άνοιγμα στο δρόμο, θεωρείται ότι δεν έχουν πρόσοψη στον δρόμο, την πλατεία ή τον κοινόχρηστο χώρο και δεν λαμβάνουν την τιμή της γραμμικής ζώνης, εφόσον εκεί αναπτύσσεται γραμμική ζώνη.

Ως προσόψεις ενός ακινήτου θεωρούνται οι πλευρές του που έχουν άνοιγμα (παράθυρο, πόρτα, ή προθήκη) σε δρόμο, στοά ή στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου. Διευκρινίζεται ότι ειδικά όσον αφορά τα υπόγεια, που η οροφή τους βρίσκεται κάτω ή μέχρι την επιφάνεια του εδάφους, η ύπαρξη τυχόν φεγγίτη σε αυτά, δεν λογίζεται ως άνοιγμα. Κατά τα λοιπά, για τις προσόψεις των υπογείων, ισχύουν οι διατάξεις της παρούσας.

Προκειμένου για οικοπέδο, ως προσόψεις θεωρούνται οι πλευρές του που συνορεύουν με κοινόχρηστους χώρους.»

3) Η παρ. 6 του άρθρου 2 της ως άνω απόφασης αντικαθίσταται ως εξής:

«6. Υπόγειο θεωρείται ο όροφος ή τμήμα ορόφου που χαρακτηρίζεται ως υπόγειο στην αντίστοιχη άδεια της Πολεοδομικής Υπηρεσίας (εγκεκριμένα σχέδια) ή στην πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας και γενικά σε κάθε τίτλο κτήσης του.

Σε περίπτωση που δεν υπάρχει κανένα από τα πιο πάνω στοιχεία ο χαρακτηρισμός ενός χώρου ως υπογείου θα πιστοποιείται από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή από βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού. Απαιτείται η προσκόμιση των αποδεικτικών στοιχείων σε όλες τις περιπτώσεις υπογείων εκτός των περιπτώσεων που ο υπόγειος χώρος έχει είσοδο αποκλειστικά από το κεντρικό κλιμακοστάσιο ή από εσωτερικό ισόγειο χώρο ή είναι χώρος στάθμευσης αυτοκινήτων.

Ημυπόγειοι χώροι θεωρούνται ισόγειοι, εκτός αν αποδεικνύεται, μετά από προσκόμιση βεβαίωσης της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας ή αρμόδιου μηχανικού, ότι αυτοί είναι υπόγειοι.»

4) Η παρ. 20 του άρθρου 2 της ως άνω απόφασης αντικαθίσταται ως εξής:

«20. Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται μετά τη συμπλήρωση δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία αναθεώρησή της (π.χ. αν εκδόθηκε στις 30.9.1978 η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται από 30.9.1980) και εκφράζεται σε ακέραιο αριθμό ετών, με την παραδοχή ότι χρονικό διάστημα μικρότερο του εξαμήνου δεν λαμβάνεται υπόψη, ενώ μεγαλύτερο λογίζεται ως έτος. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα υπολογίζεται από την χρονολογία κατασκευής, που αποδεικνύεται με οποιοδήποτε δημόσιο έγγραφο, όπως προγενέστερος τίτλος κτήσης, νομιμοποίηση αυθαιρέτου, έναρξη ηλεκτροδότησης. Επίσης, η παλαιότητα αποδεικνύεται και από την βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής του ακινήτου στις ισχύουσες κατά την έκδοση της βεβαίωσης διατάξεις περί ρύθμισης αυθαιρέτων, όπως εκδίδεται από το σχετικό πληροφοριακό σύστημα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, συνοδευόμενη από το αντίστοιχο φύλλο καταγραφής. Όσον αφορά τις τακτοποιούμενες επιφάνειες ακινήτων πέρα από τη βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής του ακινήτου στις ισχύουσες κατά την έκδοση της βεβαίωσης διατάξεις περί ρύθμισης αυθαιρέτων, γίνονται επίσης δεκτά για την απόδειξη της παλαιότητας, (i) τα όμοιου χαρακτήρα εκδιδόμενα έντυπα από το σχετικό πληροφοριακό σύστημα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας των ν. 4014/2011, 4178/2013 και 4495/2017 της οριστικής υπαγωγής συνοδευόμενη από το αντίστοιχο φύλλο καταγραφής και (ii) το έντυπο που εκδίδεται από το σύστημα για τα νομίμως προϋφιστάμενα του 1955 κτίρια, όπως κατάσταση δήλωσης περαιωμένη, συνοδευόμενη από το αντίστοιχο φύλλο καταγραφής (εάν αυτό εκδίδεται). Για αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό του

άρθρου 116 ν. 4495/2017, εφόσον (i) έχει καταβληθεί το 30% του ειδικού προστίμου και (ii) έχει εκδοθεί πιστοποιητικό πληρότητας ταυτότητας κτιρίου, ως χρόνος παλαιότητας του ακινήτου είναι αυτός που αναφέρεται στο φύλλο καταγραφής της δήλωσης ένταξης.

Στις περιπτώσεις των τριών προηγούμενων εδαφίων, για τον υπολογισμό της παλαιότητας λαμβάνεται υπόψη η καταληκτική ημερομηνία του διαστήματος που αναγράφεται στο πεδίο παλαιότητας του αντίστοιχου φύλλου καταγραφής.

Ειδικά για τις περιπτώσεις τακτοποίησης ημιυπαιθρίων χώρων και σοφитών με τον ν. 3843/2010, για την απόδειξη της παλαιότητας, γίνεται δεκτό το έντυπο που φέρει τις σχετικές σφραγίδες από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, το οποίο δεν εκδίδεται από κάποια πλατφόρμα του ΤΕΕ.

Άδειες αλλαγής μόνο της χρήσης του κτιρίου ή άδειες ανακαίνισης που δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της παλαιότητας. Σε περίπτωση που θίγεται ο φέρων οργανισμός του ακινήτου, η παλαιότητα υπολογίζεται δύο χρόνια μετά την ημερομηνία έκδοσης της απαιτούμενης σχετικής άδειας.

Για να εφαρμοσθεί ο συντελεστής παλαιότητας πρέπει το κτίσμα να είναι πλήρως αποπερατωμένο.

Αν έχει εκδοθεί άδεια κατεδάφισης η οποία θα πρέπει και να προσκομίζεται, δεν λαμβάνεται υπόψη η αξία του κτίσματος, εάν η κατεδάφισή του γίνει εντός έτους από το χρόνο έκδοσης της άδειας. Αν δεν κατεδαφιστεί μέσα στην προθεσμία αυτή, υποβάλλεται τροποποιητική δήλωση, εντός μηνός από τη λήξη της, άλλως η αρχική δήλωση του φορολογουμένου προς την αρμόδια ΔΟΥ θεωρείται ανακριβής.

Σε περίπτωση που δεν έχει εκδοθεί άδεια κατεδάφισης υπάρχει όμως πρωτόκολλο κατεδάφισης, το οποίο θα πρέπει επίσης να προσκομίζεται, το κτίσμα δεν λαμβάνεται υπόψη κατά τον υπολογισμό της αξίας του όλου ακινήτου. Αν το κτίσμα δεν κατεδαφιστεί εντός μηνός από την υποβολή της δήλωσης, ο φορολογούμενος υποχρεούται να υποβάλει τροποποιητική δήλωση.

Κτίσμα ή τμήμα κτίσματος (αφορά και παλαιά ή ημικατεστραμμένα ή ακόμη και διατηρητέα) που στερείται στέγης, δε λαμβάνεται υπόψη κατά τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου, κατά την έκταση και τον όροφο που δεν έχει στέγη, εφόσον η αφαίρεση της στέγης οφείλεται σε καταστροφή και δεν περιλαμβάνεται στο πλαίσιο εργασιών επισκευής.

Σε περίπτωση επέκτασης υπάρχοντος κτίσματος η παλαιότητα υπολογίζεται χωριστά για κάθε τμήμα, ανάλογα με το χρόνο κατασκευής του, που αποδεικνύεται κατά τα ανωτέρω.»

5) Η παρ. 22 του άρθρου 2 της ως άνω απόφασης αντικαθίσταται ως εξής:

«22. Για να θεωρηθεί ότι ένα ακίνητο ή τμήμα του είναι απαλλοτριωτέο απαιτείται πρόσφατο έγγραφο από την αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση, από το οποίο να προκύπτει:

α) Ότι έχει κηρυχθεί η απαλλοτρίωση (πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης και Φ.Ε.Κ. στο οποίο έχει δημοσιευθεί).

β) Ότι η απαλλοτρίωση δεν έχει ανακληθεί και

γ) Η επιφάνεια των απαλλοτριωτέων τμημάτων.

Σε απαλλοτριωτέο ακίνητο που έχει χαρακτηριστεί και ως διατηρητέο, εφαρμόζεται μόνο ο συντελεστής του διατηρητέου. Αν απαλλοτριώνεται τμήμα μόνο του ακινήτου ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται χωριστά για το απαλλοτριωτέο τμήμα για το οποίο δεν ισχύουν οι συντελεστές πρόσωσης και το κριτήριο βάθους και χωριστά για το υπόλοιπο τμήμα. Διευκρινίζεται ότι, εφόσον μετά την απαλλοτρίωση το κτίσμα που απομένει δεν μπορεί στατικά, κατά τη βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας ή αρμόδιου μηχανικού, να θεωρηθεί αυτοτελής οικοδομή και είναι στατικά ανεπαρκές θεωρείται και αυτό απαλλοτριωτέο και εφαρμόζεται ο αντίστοιχος μειωτικός συντελεστής.

Αν το εναπομένον τμήμα του κτίσματος μετά την απαλλοτρίωση είναι μικρότερο του 50% της συνολικής επιφάνειας των κτισμάτων και μικρότερο των 50 τ.μ. ανά όροφο, εφαρμόζεται και για

αυτό ο συντελεστής του απαλλοτριωτέου.»

6) Η παρ. 3 του άρθρου 5 της ως άνω απόφασης αντικαθίσταται ως εξής:

«3. Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)

Οι συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), που αναγράφονται στους πίνακες τιμών ταυτίζονται με τους συντελεστές δόμησης (Σ.Δ.). Αν όμως το οικόπεδο δεσμεύεται από πολεοδομικές ή άλλες διατάξεις ή έχει γίνει στο μεταξύ τροποποίηση των όρων δόμησης της περιοχής, ώστε ο Σ.Δ. που μπορεί ή έχει ήδη πραγματοποιηθεί, συνεπεία τούτου, να είναι διαφορετικός από το Σ.Α.Ο. που αναγράφεται στους πίνακες τιμών (μικρότερος ή μεγαλύτερος), για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου, ως Σ.Α.Ο. λαμβάνεται αυτός που μπορεί ή έχει ήδη πραγματοποιηθεί και όχι εκείνος των πινάκων τιμών. Η ρύθμιση αυτή δεν εφαρμόζεται όταν υπάρχει δυνατότητα μεταφοράς του συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) σε άλλο ακίνητο καθώς και σε περιοχές όπου ο Σ.Δ. είναι διαφορετικός για κάθε χρήση οικοπέδου, οπότε ως Σ.Α.Ο. λαμβάνεται ο μέσος όρος των Σ.Δ. όλων των χρήσεων. Ο εφαρμόζόμενος Σ.Δ. αποδεικνύεται με την προσκόμιση του φύλλου της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, στο οποίο έχει δημοσιευθεί το σχετικό Προεδρικό Διάταγμα ή η διοικητική πράξη ή με βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας ή με βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού.

Όταν ακάλυπτο οικόπεδο βρίσκεται σε οικισμό προϋφιστάμενο του έτους 1923 ή πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων και έχει εμβαδόν μεγαλύτερο από το διπλάσιο του κατά κανόνα άρτιου οικοπέδου της περιοχής του, απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας ή του Δήμου ή της Κοινότητας ή βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού, ότι δεν μπορεί να κατατμηθεί σε μικρότερα άρτια οικόπεδα. Τότε, ως Σ.Α.Ο. λαμβάνεται αυτός που αντιστοιχεί στη συνολική επιφάνεια του οικοπέδου. Σε περίπτωση που δεν προσκομισθεί η παραπάνω βεβαίωση, τότε ως Σ.Α.Ο. λαμβάνεται αυτός που αντιστοιχεί στην ελάχιστη επιφάνεια του κατά κανόνα άρτιου οικοπέδου της περιοχής.

Αν προσκομισθεί βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας ή του Δήμου ή της Κοινότητας ή βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού, ότι μπορεί το οικόπεδο να κατατμηθεί σε μικρότερα άρτια οικόπεδα και ποιες είναι οι επιφάνειές τους, τότε ως Σ.Α.Ο. λαμβάνεται ο μέσος όρος των Σ.Α.Ο. που αντιστοιχούν στις επιφάνειες των επί μέρους άρτιων οικοπέδων, στα οποία μπορεί να κατατμηθεί η συνολική επιφάνεια του οικοπέδου.»

7) Στο τέλος της παρ. 6 του άρθρου 5 της ως άνω απόφασης μετά τις λέξεις «από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία» προστίθενται οι λέξεις «ή από βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού» και η παράγραφος διαμορφώνεται ως εξής:

«6. Συντελεστής Εκμετάλλευσης Ισογείου (Κ)

Ο συντελεστής εκμετάλλευσης ισογείου (Κ) λαμβάνεται από τον πίνακα ΙΙ των βιβλίων τιμών ανάλογα με τον συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) και τον συντελεστή εμπορικότητας (ΣΕ) του οικοπέδου. Σε περίπτωση που ο Κ των πινάκων μειωμένος κατά ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί λόγω ειδικών συνθηκών (π.χ. σχήματος οικοπέδου, πρασιών, ή άλλων περιορισμών) τότε ως Κ λαμβάνεται το μέγιστο δυνάμενο να πραγματοποιηθεί ποσοστό κάλυψης ισογείου. Το ποσοστό αυτό βεβαιώνεται από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή από βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού.»

8) Η παρ. 11 του άρθρου 5 της ως άνω απόφασης αντικαθίσταται ως εξής:

«11. Επιφάνεια Οικοπέδου

Η επιφάνεια του οικοπέδου λαμβάνεται κατά τα ειδικότερα οριζόμενα στην παρ. 17 του άρθρου 2. Για τον υπολογισμό της αξίας του οικοπέδου διακρίνουμε τις ακόλουθες ειδικές περιπτώσεις:

α) Αν το οικόπεδο εντάχθηκε στο σχέδιο με βάση τις διατάξεις του ν.δ. της 17.7.1923 (Α' 228) και δεν έχει συνταχθεί ακόμη η σχετική πράξη τακτοποίησης και αναλογισμού αποζημιώσεων, συμπληρώνεται χωριστό έντυπο για το απαλλοτριωτέο και χωριστό για το μη απαλλοτριωτέο

τμήμα του οικοπέδου.

Απαιτείται προσκόμιση βεβαίωσης της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή βεβαίωσης αρμόδιου μηχανικού, με την οποία να καθορίζονται οι επιφάνειες των απαλλοτριωτέων και μη απαλλοτριωτέων τμημάτων, όπως αυτές προκύπτουν με γραφικό υπολογισμό από τα σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα.

β) Αν το οικόπεδο εντάχθηκε στο σχέδιο με βάση τις διατάξεις του ν. 1337/1983 (Α' 33) με οφειλή εισφοράς σε γη και δεν έχει συνταχθεί ακόμη η σχετική πράξη εφαρμογής, απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού, που να αναφέρει την επιφάνεια της οφειλόμενης εισφοράς σε γη (Εισφ.) και την απαλλοτριωτέα επιφάνεια (Εαπαλλ.), όπως προκύπτουν γραφικά από τα σχετικά τοπογραφικά διαγράμματα. Η βεβαίωση αυτή μπορεί να προσκομίζεται στην αρμόδια ΔΟΥ, όταν συντρέχει αποδεδειγμένα αποχρών λόγος το αργότερο μέσα σε τρεις μήνες από την υποβολή της δήλωσης. Στην περίπτωση αυτή εάν:

βα) Η Εισφ. είναι μεγαλύτερη από την Εαπαλλ., ως επιφάνεια (Ε) του οικοπέδου λαμβάνεται η αρχική επιφάνειά του (Εαρχ.), μειωμένη κατά την επιφάνεια της εισφοράς σε γη (Εισφ.),

Δηλαδή: $E = E_{αρχ.} - E_{εισφ.}$

ββ) Η Εισφ. είναι μικρότερη από την Εαπαλλ., χρησιμοποιείται χωριστό έντυπο για το μη απαλλοτριωτέο τμήμα του οικοπέδου, του οποίου η επιφάνεια είναι

$E = E_{αρχ.} - E_{απαλλ.}$

και χωριστό έντυπο για το απαλλοτριωτέο τμήμα, του οποίου η επιφάνεια είναι

$E = E_{απαλλ.} - E_{εισφ.}$

Εάν η επιφάνεια του οικοπέδου (Ε) που θα προκύψει από τους ανωτέρω υπολογισμούς είναι:

α) Μικρότερη από το κριτήριο βάθους (ΚΒ), λαμβάνεται υπόψη όλη η επιφάνεια του οικοπέδου.

β) Μεγαλύτερη από το κριτήριο βάθους (ΚΒ), ως επιφάνεια ΕΚΒ λαμβάνεται το άθροισμα του κριτηρίου βάθους (ΚΒ) και του λόγου του μισού της διαφοράς του κριτηρίου βάθους (ΚΒ) από την επιφάνεια(Ε),

$$\text{δηλαδή } EKB = KB + \frac{E - KB}{2} \gg$$

9) Στο τελευταίο εδάφιο της περ. β της παρ. 12 του άρθρου 5

της ως άνω απόφασης αντικαθίστανται οι λέξεις «σχετικό έγγραφο θεωρημένο» με τις λέξεις «σχετική βεβαίωση» και μετά τις λέξεις «από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία» προστίθενται οι λέξεις «ή από βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού» και η παράγραφος διαμορφώνεται ως εξής:

«12. Συντελεστές Ειδικών Συνθηκών (Σ.Ειδ.Σ.)

Αν το οικόπεδο:

α) Δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί ώστε να γίνει οικοδομήσιμο μετά τη σύνταξη και κύρωση της πράξης αναλογισμού ή πράξης εφαρμογής, τότε εφαρμόζεται συντελεστής 0,60.

Στην κατηγορία των οικοπέδων που δεν είναι οικοδομήσιμα και δεν μπορούν να τακτοποιηθούν υπάγονται τα τυφλά ή τα μη άρτια γενικά οικόπεδα, δηλαδή τα οικόπεδα που στερούνται του προσώπου ή του εμβαδού της αρτιότητας και δεν μπορούν να τακτοποιηθούν κατά οποιοδή-

ποτε τρόπο αυτοτελώς, αλλά είναι αναγκαστικά προσκυρωτέα σε όμορες ιδιοκτησίες.

β) Δεν είναι οικοδομήσιμο, αλλά μπορεί να τακτοποιηθεί, ώστε να γίνει οικοδομήσιμο μετά τη σύνταξη και κύρωση της πράξης αναλογισμού ή πράξης εφαρμογής, εφαρμόζεται συντελεστής 0,80.

Στην κατηγορία των οικοπέδων που δεν είναι οικοδομήσιμα αλλά μπορούν να τακτοποιηθούν, ώστε να γίνουν οικοδομήσιμα, υπάγονται όλα τα οικόπεδα τα οποία εντάχθηκαν στο σχέδιο πόλεως αλλά δεν είναι άμεσα οικοδομήσιμα γιατί δεν έχει συνταχθεί και κυρωθεί η πράξη αναλογισμού ή πράξη εφαρμογής.

Στην ίδια κατηγορία υπάγονται και τα τυφλά οικόπεδα που μπορούν να καταστούν οικοδομήσιμα καθώς και οικόπεδα των οποίων η οικοδομησιμότητα ή μη, βεβαιώνεται μόνο μετά τη σύνταξη και κύρωση της πράξης τακτοποίησης.

Για να θεωρηθεί ότι ένα οικόπεδο ή τμήμα του δεν είναι οικοδομήσιμο και μπορεί ή δεν μπορεί να τακτοποιηθεί, απαιτείται σχετική βεβαίωση από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού.

γ) Έχει κηρυχθεί απαλλοτριωτέο, κατά την έννοια της παρ. 22 του άρθρου 2, εφαρμόζεται συντελεστής 0,80.

Στην κατηγορία αυτή υπάγονται, τα οικόπεδα τα οποία υποχρεωτικά τίθενται σε κοινή χρήση, όπως δρόμοι, πλατείες, χώροι πρασίνου ή προορίζονται για χώρους κοινής ωφέλειας.

δ) Τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών, η οποία δεν έχει αρθεί, εφαρμόζεται συντελεστής 0,90.

Η αναστολή οικοδομικών αδειών αποδεικνύεται από το σχετικό φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στο οποίο έχει δημοσιευθεί το οικείο Προεδρικό Διάταγμα ή η απόφαση του αρμόδιου οργάνου.

ε) Είναι δεσμευμένο λόγω αρχαιολογικής έρευνας, εφαρμόζεται συντελεστής 0,70.

Δεσμευμένο λόγω αρχαιολογικής έρευνας θεωρείται το οικόπεδο του οποίου για αόριστο χρονικό διάστημα απαγορεύεται η οικοδομική αξιοποίηση. Απαιτείται βεβαίωση της αρμόδιας αρχής για την επιφάνεια του οικοπέδου που δεσμεύεται.

Σε όλες τις παραπάνω περιπτώσεις, αν τμήμα μόνο του οικοπέδου δεν είναι οικοδομήσιμο ή είναι απαλλοτριωμένο ή δεσμευμένο, ο υπολογισμός της αξίας γίνεται χωριστά για το τμήμα αυτό και χωριστά για το υπόλοιπο τμήμα του οικοπέδου. Κατά τον υπολογισμό της αξίας τα οικόπεδα ή τμήματα αυτών εξετάζονται αυτοτελώς και εφαρμόζονται όλοι οι συντελεστές που αντιστοιχούν σε αυτά εκτός του κριτηρίου βάθους. Ως Σ.Α.Ο. (όμως λαμβάνεται για όλα τα τμήματα αυτός που αντιστοιχεί στο ενιαίο οικόπεδο.

Σε οικόπεδα ή τμήματα οικοπέδων που δεν είναι οικοδομήσιμα και τα οποία συνενώνονται εκούσια με όμορα οικόπεδα (άρτια και οικοδομήσιμα ή μη), δεν εφαρμόζονται οι μειωτικοί συντελεστές των περιπτώσεων α και β. Εκούσια είναι η συνένωση όταν δεν γίνεται σε εκτέλεση πράξης αναλογισμού ή εφαρμογής κι όχι όταν η αποζημίωση καθορίζεται εξωδικαστικώς με συμβιβαστικό τρόπο.»

10) Στο τρίτο εδάφιο της περ. α της παρ. 14 του άρθρου 5 της ως άνω απόφασης μετά τις λέξεις «από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία» προστίθενται οι λέξεις «ή με βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού», στην περ. δ της αυτής παραγράφου προστίθεται τελευταίο εδάφιο και η παράγραφος διαμορφώνεται ως εξής:

«14. α) Στις παραπάνω περιπτώσεις της παρ. 13, στις αναγραφόμενες επιφάνειες υφιστάμενες ή μελλοντικές, πρέπει να συμπεριλαμβάνεται και η αναλογία τους επί των κοινοχρήστων χώρων.

Η επιφάνεια τυχόν υπάρχοντος ημιώροφου ή παταριού που είναι προσμετρημένη στο Σ.Δ. περιλαμβάνεται στην ένδειξη «Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που προσμετράται στο Σ.Δ.» ή «Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων, που έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ.», κατά περίπτωση. Η προσμέτρηση

στο Σ.Δ. αποδεικνύεται με βεβαίωση από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή με βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού. Η τυχόν υπάρχουσα επιφάνεια παταριού που δεν είναι προσμετρημένη στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) δεν λαμβάνεται υπόψη, ενώ τυχόν μη προσμετρημένη στο Σ.Δ. επιφάνεια ημιώροφου περιλαμβάνεται στην ένδειξη «Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν προσμετρώνται στο Σ.Δ.» ή «Επιφάνεια ορόφου ή ορόφων που δεν έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ.», κατά περίπτωση. Δεν απαιτείται βεβαίωση, ότι η επιφάνεια ημιορόφου δεν έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ. Σε περίπτωση υπολογισμού του συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου για κάθετη ιδιοκτησία, ως επιφάνεια οικοπέδου λαμβάνεται η επιφάνεια της κάθετης ιδιοκτησίας (Εκ).

β) Ως Σ.Α.Ο. λαμβάνεται ο Σ.Α.Ο. των πινάκων τιμών. Εάν στο κτίριο υπάρχει υπόγειο ή άλλος όροφος που δεν έχει προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) ως Σ.Α.Ο. λαμβάνεται το άθροισμα του Σ.Α.Ο. των πινάκων και του μισού της επιφάνειας του ορόφου ή των ορόφων που δεν έχουν προσμετρηθεί στο συντελεστή δόμησης προς την επιφάνεια του οικοπέδου, κατά τον ακόλουθο τύπο:

$$\Sigma . Α . Ο . * \dot{\iota} \Sigma . Α . Ο . + \frac{\left[\text{Επιφάνεια ορόφου ή άλλων ορόφων} \right.}{\left. \text{που δεν έχουν προσμετρηθεί στο ΣΔ} \right] \times 0,50} \text{Επιφάνεια οικοπέδου}$$

γ) Εάν έχει γίνει μεταφορά συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.) σε συγκεκριμένο οικόπεδο (ωφελούμενο), ο παραπάνω Σ.Α.Ο* προσαυξάνεται κατά το λόγο της συνολικής μεταφερόμενης δομήσιμης επιφάνειας προς το εμβαδόν του ωφελούμενου οικοπέδου, κατά τον ακόλουθο τύπο:

$$\text{νέος } \Sigma . Α . Ο . * \dot{\iota} = \Sigma . Α . Ο . * + \frac{\text{Συνολική μεταφερόμενη δομήσιμη επιφάνεια}}{\text{Επιφάνεια οικοπέδου}} = \dot{\iota}$$

$$\dot{\iota} \Sigma . Α . Ο . + \frac{\left[\text{Επιφάνεια ορόφου ή άλλων ορόφων} \right.}{\left. \text{που δεν έχουν προσμετρηθεί στο ΣΔ} \right] \times 0,50 + \left[\text{Συνολική μεταφερόμενη δομήσιμη επιφάνεια} \right]}{\text{Επιφάνεια οικοπέδου}}$$

δ) Ως Κ1 λαμβάνεται το ποσοστό κάλυψης του οικοπέδου που έχει πραγματοποιηθεί από επιφάνεια ισογείου προσμετρημένη στο Σ.Δ. ή αυτό που προκύπτει από την πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, κατά τον ακόλουθο τύπο:

$$Κ 1 = \frac{\text{Επιφάνεια ισογείου που έχει προσμετρηθεί στο ΣΔ}}{\text{Επιφάνεια οικοπέδου}}$$

Για τον υπολογισμό του Κ1, ως επιφάνεια ισογείου σε αυθαίρετο κτίσμα λογίζεται η κάλυψη ισογείου που έχει πραγματοποιηθεί.

Σε περίπτωση οικοδομών, που το ισόγειό τους είναι πυλωτή και εφόσον δεν υπάρχει τμήμα

ισογείου προσμετρημένο στο Σ.Δ., ο συντελεστής Κ1 είναι ίσος με το μηδέν (0).»

11) Στο δεύτερο εδάφιο της περ. α της παρ. 4 του άρθρου 6 της ως άνω απόφασης μεταξύ των λέξεων «ή βεβαίωση» και «μηχανικού» η λέξη «διπλωματούχου» αντικαθίσταται από τη λέξη «αρμόδιου» και η παράγραφος διαμορφώνεται ως εξής:

«4. Συντελεστής θέσης

Η φορολογητέα αξία αποθήκης επηρεάζεται από τη θέση της και τον συντελεστή εμπορικότητας (Σ.Ε.) όπως αυτός έχει καθοριστεί στην πιο πάνω παρ. 3, ως ακολούθως:

Αν η αποθήκη βρίσκεται σε:

α) Ισόγειο κτιρίου επαγγελματικής στέγης ή κατοικίας και δεν είναι προσμετρημένη στο συντελεστή δόμησης (Σ.Δ.), εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 x ΣΕ.

Απαιτείται η προσκόμιση βεβαίωσης της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας ή βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού ότι η αποθήκη δεν έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ.

Σε περίπτωση που η αποθήκη βρίσκεται:

i) στο ισόγειο και είναι προσμετρημένη στο Σ.Δ. και

ii) σε όροφο ή σε δώμα κτιρίου επαγγελματικής στέγης ή κατοικίας, θεωρείται χώρος κύριας χρήσης και ο υπολογισμός της αξίας της γίνεται με το αντίστοιχο έντυπο (1 ή 2).

β) Υπόγειο, κατά την έννοια της παρ. 6 του άρθρου 2 και έχει είσοδο από δρόμο, εφαρμόζεται συντελεστής 0,25 x ΣΕ.

γ) Υπόγειο και έχει είσοδο από ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή αίθριο ή στοά, εφαρμόζεται συντελεστής 0,20 x ΣΕ.

δ) Υπόγειο και έχει είσοδο από την ισόγεια επαγγελματική στέγη, εφαρμόζεται συντελεστής 0,15 x ΣΕ

ε) Υπόγειο και έχει είσοδο αποκλειστικά από εσωτερικό χώρο του κτιρίου (κοινόχρηστο κλιμακοστάσιο, ισόγεια κατοικία), εφαρμόζεται συντελεστής 0,15.»

12) Στο δεύτερο εδάφιο της περ. α της παρ. 4 του άρθρου 7 της ως άνω απόφασης μεταξύ των λέξεων «ή βεβαίωση» και «μηχανικού» η λέξη «διπλωματούχου» αντικαθίσταται από τη λέξη «αρμόδιου» και η παράγραφος διαμορφώνεται ως εξής:

«4. Συντελεστής Θέσης

Η φορολογητέα αξία θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου επηρεάζεται από τη θέση της στο κτίριο ή στο οικόπεδο, ως ακολούθως:

Αν η θέση στάθμευσης βρίσκεται:

α) Σε κλειστό υπόγειο, ισόγειο ή όροφο τότε, ανάλογα με τον Σ.Ε., για τον οποίο ισχύουν όσα αναφέρθηκαν στην παρ. 3 του ίδιου άρθρου, εφαρμόζονται οι παρακάτω συντελεστές:

Αν ο Σ.Ε. είναι:	Υπόγειο	Ισόγειο	Όροφος
α1) Ίσος με 1,00	0,20	0,30	0,25
α2) Μεγαλύτερος του 1,00 και μικρότερος ή ίσος με 2,00	0,25	0,35	0,30
α3) Μεγαλύτερος του 2,00 και μικρότερος ή ίσος με 3,00	0,30	0,40	0,35
α4) Μεγαλύτερος του 3,00	0,35	0,45	0,40

Σε περίπτωση χώρου στάθμευσης που βρίσκεται σε κλειστό ισόγειο ή όροφο, απαιτείται βεβαίωση από την αρμόδια Πολεοδομική Υπηρεσία ή βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού αναφερόμενη στην οικοδομική άδεια ή την Τακτοποίηση Αυθαιρέτου της μεταβιβαζόμενης θέσης στάθμευσης, ότι δεν έχει προσμετρηθεί ο χώρος στο Συντελεστή Δόμησης (Σ.Δ.). Αν έχει προσμετρηθεί στο Σ.Δ., ο χώρος λογίζεται ως επαγγελματική στέγη και ο υπολογισμός της αξίας του γίνεται με το έντυπο 2.

β) Στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου ή σε δώμα (ασκεπές), εφαρμόζεται συντελεστής 0,10.

γ) Στην πωλητή, εφαρμόζεται συντελεστής 0,15».

13) Η παρ. 6 του άρθρου 15 της ως άνω απόφασης αντικαθίσταται ως εξής:

Για τον προσδιορισμό της αξίας κτισμάτων επί των οποίων έχει συσταθεί δικαίωμα πραγματικής δουλείας ή περιορισμένης προσωπικής δουλείας, εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρούσας με τη χρήση του αντίστοιχου εντύπου.

Για τον προσδιορισμό της αξίας οικοπέδου επί του οποίου έχει συσταθεί δικαίωμα πραγματικής δουλείας ή περιορισμένης προσωπικής δουλείας, εφαρμόζεται συντελεστής δέκα πέντε τοις εκατό (15%) επί της αξίας ισοδύναμης επιφάνειας οικοπέδου, που προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρούσας.

Για τον προσδιορισμό της αξίας κοινόκτητων κύριων, βοηθητικών ή ειδικών χώρων κτισμάτων επί των οποίων έχει συσταθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρούσας, με τη χρήση του αντίστοιχου φύλλου υπολογισμού της αξίας.

Για τον προσδιορισμό της αξίας επιφάνειας κοινόκτητου ασκεπούς ορόφου ή πωλητής οικοδομής ή κοινόκτητου ακάλυπτου χώρου οικοπέδου επί της οποίας έχει συσταθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης, εφαρμόζεται συντελεστής δέκα πέντε τοις εκατό (15%) επί της αξίας ισοδύναμης επιφάνειας οικοπέδου.

Αν το δικαίωμα της πραγματικής δουλείας ή της περιορισμένης προσωπικής δουλείας ή της αποκλειστικής χρήσης, ανήκει σε δύο ή περισσότερες ιδιοκτησίες, τότε η αξία επιμερίζεται ανάλογα με τον αριθμό αυτών. Στις περιπτώσεις αυτές, εφαρμόζεται κατά περίπτωση και ο συντελεστής συνιδιοκτησίας.

14) Μετά το άρθρο 15 της ως άνω απόφασης, προστίθεται άρθρο 15α ως εξής:

Άρθρο 15α

Τα αναφερόμενα στην παρούσα εφαρμόζονται αναλόγως στις περιπτώσεις της περ. γ της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 4062/2012 (Α' 70).

Κατά τα λοιπά, ισχύει η υπό στοιχεία 1067780/82/Γ0013/09.06.1994, ΠΟΛ.1149/1994 (Β' 549) απόφαση.

Β. Την τροποποίηση της υπό στοιχεία 1129485/479/Γ0013/03.12.1996 (ΠΟΛ.1310/1996) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών «Προσδιορισμός κατ' άρθρο 41α του ν. 1249/1982 με αντικειμενικά κριτήρια, αξίας κτισμάτων ακινήτων, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού» (Β' 1152), όπως ισχύει, ως εξής:

1) Η παρ. 4 του άρθρου 2 της ως άνω απόφασης αντικαθίσταται ως εξής:

«4. Συντελεστής παλαιότητας

Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας ενός κτίσματος εφαρμόζεται συντελεστής, ανάλογα με την παλαιότητά του.

Για να εφαρμοστεί ο συντελεστής παλαιότητας πρέπει το κτίριο να είναι πλήρως αποπερατωμένο. Περίπτωση εφαρμογής ταυτόχρονα των συντελεστών αποπεράτωσης και παλαιότητας αποκλείεται, εκτός της περίπτωσης της προηγούμενης παραγράφου, κατά την οποία έχουμε κτίσμα ημιτελές αλλά ηλεκτροδοτημένο και άρα θεωρούμενο στο στάδιο αποπεράτωσης των δαπέδων.

Η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται μετά τη συμπλήρωση δύο ετών από την ημερομηνία έκδοσης της οικοδομικής άδειας ή την τελευταία αναθεώρησή της (π.χ. αν εκδόθηκε στις 30.9.1978, η παλαιότητα αρχίζει να υπολογίζεται από 30.9.1980) και εκφράζεται σε ακέραιο αριθμό ετών, με την παραδοχή ότι χρονικό διάστημα μικρότερο του εξαμήνου δεν λαμβάνεται υπόψη, ενώ μεγαλύτερο λογίζεται ως έτος. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, η παλαιότητα υπολογίζεται από την χρονολογία κατασκευής, που αποδεικνύεται με οποιοδήποτε δημόσιο έγγραφο, όπως προγενέστερος τίτλος κτήσης, νομιμοποίηση αυθαιρέτου, έναρξη ηλεκτροδότησης.

Επίσης η παλαιότητα αποδεικνύεται και από την βεβαίωση περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής του ακινήτου στις ισχύουσες κατά την έκδοση της βεβαίωσης διατάξεις περί ρύθμισης αυθαι-

ρέτων, όπως εκδίδεται από το σχετικό πληροφοριακό σύστημα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας, συνοδευόμενη από το αντίστοιχο φύλλο καταγραφής. Όσον αφορά τις τακτοποιούμενες επιφάνειες ακινήτων πέρα από τη βεβαίωση περαιώσης της διαδικασίας υπαγωγής του ακινήτου στις ισχύουσες κατά την έκδοση της βεβαίωσης διατάξεις περί ρύθμισης αυθαιρέτων, γίνονται επίσης δεκτά για την απόδειξη της παλαιότητας, (i) τα όμοιοι χαρακτήρα εκδιδόμενα έντυπα από το σχετικό πληροφοριακό σύστημα του Υπουργείου Περιβάλλοντος και Ενέργειας των ν. 4014/2011, 4178/2013 και 4495/2017 της οριστικής υπαγωγής συνοδευόμενη από το αντίστοιχο φύλλο καταγραφής και (ii) το έντυπο που εκδίδεται από το σύστημα για τα νομίμως προϋφιστάμενα του 1955 κτίρια, όπως κατάσταση δήλωσης περαιωμένη, συνοδευόμενη από το αντίστοιχο φύλλο καταγραφής (εάν αυτό εκδίδεται). Για αυθαίρετες κατασκευές σε παραδοσιακό οικισμό του άρθρου 116 ν. 4495/2017, εφόσον (i) έχει καταβληθεί το 30% του ειδικού προστίμου και (ii) έχει εκδοθεί πιστοποιητικό πληρότητας ταυτότητας κτιρίου, ως χρόνος παλαιότητας του ακινήτου είναι αυτός που αναφέρεται στο φύλλο καταγραφής της δήλωσης ένταξης.

Στις περιπτώσεις των τριών προηγούμενων εδαφίων, για τον υπολογισμό της παλαιότητας λαμβάνεται υπόψη η καταληκτική ημερομηνία του διαστήματος που αναγράφεται στο πεδίο παλαιότητας του αντίστοιχου φύλλου καταγραφής.

Ειδικά για τις περιπτώσεις τακτοποίησης ημιυπαίθριων χώρων και σοφитών με το ν. 3843/2010, για την απόδειξη της παλαιότητας, γίνεται δεκτό το έντυπο που φέρει τις σχετικές σφραγίδες από το αρμόδιο πολεοδομικό γραφείο, το οποίο δεν εκδίδεται από κάποια πλατφόρμα του ΤΕΕ.

Άδειες αλλαγής μόνο της χρήσης του κτιρίου ή άδειες ανακαίνισης που δεν θίγουν τον φέροντα οργανισμό του κτιρίου δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της παλαιότητας. Σε περίπτωση που θίγεται ο φέρων οργανισμός του ακινήτου, η παλαιότητα υπολογίζεται δύο χρόνια μετά την ημερομηνία έκδοσης της σχετικής άδειας.

Σε περίπτωση επέκτασης υπάρχοντος κτίσματος η παλαιότητα υπολογίζεται χωριστά για κάθε τμήμα ανάλογα με τον χρόνο κατασκευής του, που αποδεικνύεται κατά τα ανωτέρω.»

2. Το τελευταίο εδάφιο της περ. α της παρ. 5 του άρθρου 2 της ως άνω απόφασης διαγράφεται και η περ. α διαμορφώνεται ως εξής:

«α) Για να θεωρηθεί ότι κτίριο ή τμήμα κτιρίου είναι απαλλοτριωτέο, απαιτείται πρόσφατο έγγραφο, από την αρχή που κήρυξε την απαλλοτρίωση από το οποίο να προκύπτει:

I) Ότι έχει κηρυχθεί η απαλλοτρίωση (πράξη κήρυξης της απαλλοτρίωσης και Φ.Ε.Κ. στο οποίο έχει δημοσιευθεί)

II) Ότι η απαλλοτρίωση δεν έχει ανακληθεί και

III) Η επιφάνεια των κτισμάτων κατά το τμήμα που απαλλοτριώνεται.

Εάν απαλλοτριώνεται τμήμα του κτίσματος, ο υπολογισμός της αξίας γίνεται χωριστά για το απαλλοτριούμενο τμήμα και χωριστά για το υπόλοιπο.

Αν το εναπομένον τμήμα είναι μικρότερο του 50% της συνολικής επιφάνειας των κτισμάτων και μικρότερο των 50 τ.μ. ανά όροφο, εφαρμόζεται και γι' αυτό ο συντελεστής του απαλλοτριωτέου.

3) Το πρώτο εδάφιο της περ. γ της παρ. 5 του άρθρου 2 της ως άνω απόφασης τροποποιείται και η περ. γ' διαμορφώνεται ως εξής:

«γ) Κτίσμα ή τμήμα κτίσματος (αφορά και παλαιά ή ημικατεστραμμένα ή ακόμη και διατηρητέα) που στερείται στέγης, δε λαμβάνεται υπόψη κατά τον υπολογισμό της αξίας του ακινήτου, κατά την έκταση και τον όροφο που δεν έχει στέγη, εφόσον η αφαίρεση της στέγης οφείλεται σε καταστροφή και δεν περιλαμβάνεται στο πλαίσιο εργασιών επισκευής.

Εάν έχει εκδοθεί και προσκομίζεται άδεια κατεδάφισης κτισμάτων δεν λαμβάνεται υπόψη η αξία τους, εφόσον η κατεδάφιση πραγματοποιηθεί εντός έτους από την έκδοση της άδειας. Σε περίπτωση που δεν πραγματοποιηθεί η κατεδάφιση μέσα στην προθεσμία αυτή, υποβάλλεται συμπληρωματική δήλωση στην αρμόδια ΔΟΥ, εντός μηνός από τη λήξη της προθεσμίας, με την

αξία των κτισμάτων που δεν έχουν κατεδαφιστεί υπολογιζόμενη σύμφωνα με τα ισχύοντα κατά το χρόνο υποβολής. Άλλως, η αρχική δήλωση του φορολογουμένου προς την αρμόδια ΔΟΥ θεωρείται ανακριβής.»

4) Στο άρθρο 12 προστίθεται παρ. 6 ως εξής:

6. Για τον προσδιορισμό της αξίας κτισμάτων επί των οποίων έχει συσταθεί δικαίωμα πραγματικής δουλείας ή περιορισμένης προσωπικής δουλείας, εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρούσας με τη χρήση του αντίστοιχου εντύπου.

Για τον προσδιορισμό της αξίας κοινόκτητων κύριων, βοηθητικών ή ειδικών χώρων κτισμάτων επί των οποίων έχει συσταθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης, εφαρμόζονται οι διατάξεις της παρούσας, με τη χρήση του αντίστοιχου φύλλου υπολογισμού της αξίας.

Αν το δικαίωμα της πραγματικής δουλείας ή της περιορισμένης προσωπικής δουλείας ή της αποκλειστικής χρήσης, ανήκει σε δύο ή περισσότερες ιδιοκτησίες, τότε η αξία του κτίσματος επιμερίζεται ανάλογα με τον αριθμό αυτών. Στις περιπτώσεις αυτές, εφαρμόζεται κατά περίπτωση και ο συντελεστής συνιδιοκτησίας.

Κατά τα λοιπά, ισχύει η υπό στοιχεία 1129485/479/Γ0013/03.12.1996, ΠΟΛ.1310/1996 (Β' 1152) απόφαση.

Γ. Την τροποποίηση της υπό στοιχεία 1144814/26361/30.12.1998 (ΠΟΛ.1310/1998) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών «Προσδιορισμός της αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού» (Β' 1328), όπως ισχύει, ως εξής:

1) Στο άρθρο 2 προστίθεται παρ. 10 ως εξής:

10. Για τον προσδιορισμό της αξίας αγροτεμαχίου επί του οποίου έχει συσταθεί δικαίωμα πραγματικής δουλείας ή περιορισμένης προσωπικής δουλείας, εφαρμόζεται συντελεστής δέκα πέντε τοις εκατό (15%) επί της αξίας ισοδύναμης επιφάνειας αγροτεμαχίου που προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρούσας.

Για τον προσδιορισμό της αξίας επιφάνειας κοινόκτητου ακάλυπτου χώρου αγροτεμαχίου επί της οποίας έχει συσταθεί δικαίωμα αποκλειστικής χρήσης, εφαρμόζεται συντελεστής δέκα πέντε τοις εκατό (15%) επί της αξίας ισοδύναμης επιφάνειας αγροτεμαχίου.

Αν το δικαίωμα της πραγματικής δουλείας ή της περιορισμένης προσωπικής δουλείας ή της αποκλειστικής χρήσης, ανήκει σε δύο ή περισσότερες ιδιοκτησίες, τότε η αξία επιμερίζεται ανάλογα με τον αριθμό αυτών. Στις περιπτώσεις αυτές, εφαρμόζεται κατά περίπτωση και ο συντελεστής συνιδιοκτησίας.

2) Στο δεύτερο εδάφιο της υποπερ. Γ2 της περ. Γ της παρ. 1 του άρθρου 2 της ως άνω απόφασης αντικαθίστανται οι λέξεις «με βεβαίωση μηχανικού θεωρημένη από την αρμόδια πολεοδομική Υπηρεσία» με τις λέξεις «με βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας ή με βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού» και διαμορφώνεται ως εξής:

«Γ2) Εκτός Γενικών Πολεοδομικών Σχεδίων (Γ.Π.Σ.) και οικισμών για τους οποίους δεν έχουν ορισθεί όροι δόμησης αλλά έχουν πρόσωπο είτε σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό, είτε σε άλλη οδό για την οποία έχει ορισθεί Ε.Β.Α. ή είναι σε ζώνη πλατών μέχρι και 800μ. από τη θάλασσα, εκτός αν στις πιο πάνω περιπτώσεις δεν μπορεί να πραγματοποιηθεί η προβλεπόμενη από τις πολεοδομικές διατάξεις δόμηση εν όλω ή εν μέρει, λόγω απαγόρευσης οποιασδήποτε δόμησης σε ολόκληρη την εδαφική έκταση ή σε τμήμα της, οπότε η Αξία Δυνατότητας περαιτέρω αξιοποίησης υπολογίζεται για επιφάνεια εδαφικής έκτασης ανάλογης με το ποσοστό της δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί.

Η αδυναμία δόμησης, εν όλω ή εν μέρει, καθώς και το σχετικό ποσοστό της δόμησης που μπορεί να πραγματοποιηθεί, αποδεικνύονται με βεβαίωση της αρμόδιας Πολεοδομικής Υπηρεσίας ή με βεβαίωση αρμόδιου μηχανικού.

Το παραπάνω άθροισμα πολλαπλασιάζεται επί ορισμένους αυξομειωτικούς συντελεστές, σε περίπτωση που συντρέχει κάποιος από τους παρακάτω παράγοντες:

α. Εάν υπάρχει συνιδιοκτησία, εφαρμόζεται συντελεστής 0,90.

Ο συντελεστής αυτός εφαρμόζεται αν η εδαφική έκταση ανήκει κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα σε περισσότερα από ένα πρόσωπα. Η συνιδιοκτησία πρέπει να υπάρχει στο πρόσωπο του υπόχρεου σε φόρο. Δεν εφαρμόζεται όταν ο υπόχρεος είναι ή γίνεται κύριος ολόκληρης της έκτασης, καθώς και σε περίπτωση διαχωρισμού της επικαρπίας από την ψιλή κυριότητα.

β. Εάν η εδαφική έκταση έχει πρόσωπο σε οδό:

β1) Εθνική ή Επαρχιακή, εφαρμόζεται συντελεστής 1,30.

β2) Δημοτική ή Κοινοτική ή κοινόχρηστο χώρο αιγιαλού ή παραλίας, εφαρμόζεται συντελεστής 1,10.

β3) Αγροτική ή ιδιωτική ή κοινόχρηστο χώρο εκτός αιγιαλού και παραλίας, εφαρμόζεται συντελεστής 1,00.

Σε περίπτωση που η εδαφική έκταση δεν έχει πρόσωπο σε οδό ή κοινόχρηστο χώρο (δηλαδή είναι τυφλή), εφαρμόζεται συντελεστής 0,90.

γ. Εάν η εδαφική έκταση απέχει από τη θάλασσα απόσταση:

γ1: Μέχρι και 100 μ., εφαρμόζεται συντελεστής 1,80.

γ2: Πάνω από 100 μ. μέχρι και 200 μ., εφαρμόζεται συντελεστής 1,50.

γ3: Πάνω από 200 μ. μέχρι και 500 μ., εφαρμόζεται συντελεστής 1,30.

γ4: Πάνω από 500 μ. μέχρι και 800 μ., εφαρμόζεται συντελεστής 1,20.

Η απόσταση από τη θάλασσα είναι η ελάχιστη ευθεία οριζόντια απόσταση ανάμεσα στην εδαφική έκταση και στην γραμμή αιγιαλού, δηλαδή η απόσταση του πλησιέστερου σημείου του γηπέδου προς και από το όριο του χειμέριου κύματος, είτε αυτό έχει χαραχθεί επίσημα είτε όχι. Την απόσταση αυτή μπορεί ο δηλών να διαπιστώσει από το τυχόν υπάρχον τοπογραφικό της εδαφικής του έκτασης ή με την πραγματοποίηση μέτρησης. Σε κάθε περίπτωση η δήλωση της απόστασης γίνεται χωρίς βεβαίωση των Αρχών, αλλά με ευθύνη του δηλούντος.

δ. Εάν η εδαφική έκταση είναι απαλλοτριωτέα εφαρμόζεται συντελεστής 0,50.

Για να θεωρηθεί απαλλοτριωτέα η εδαφική έκταση, απαιτείται πρόσφατο έγγραφο της Αρχής που κήρυξε την απαλλοτρίωση από το οποίο να προκύπτει ότι έχει κηρυχθεί η απαλλοτρίωση, το Φ.Ε.Κ. στο οποίο έχει δημοσιευθεί, ότι δεν έχει ανακληθεί και η επιφάνεια της απαλλοτριωτέας εδαφικής έκτασης. Αν η απαλλοτρίωση αφορά τμήμα της εδαφικής έκτασης, τότε ο μειωτικός συντελεστής εφαρμόζεται μόνο για το υπό απαλλοτρίωση τμήμα, του οποίου η αξία υπολογίζεται χωριστά.»

Κατά τα λοιπά, ισχύει η υπό στοιχεία 1144814/26361/30.12.1998, ΠΟΛ.1310 (Β' 1328) απόφαση.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και θα ισχύει από τη δημοσίευσή της. (ΦΕΚ 6326 Β' /15.11.2024)

ΑΡΘΡΟ 6

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΤΗΝ ΕΠΙΒΟΛΗ ΤΟΥ ΕΝΙΑΙΟΥ ΦΟΡΟΥ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)

1. Ως φορολογητέα αξία των ακινήτων ή εμπράγματων δικαιωμάτων επί αυτών, για τον υπολογισμό του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), ορίζεται το γινόμενο που προκύπτει από τις τιμές εκκίνησης που καθορίζονται σύμφωνα με τα άρθρα 4 και 5, όπου εφαρμόζεται το σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων (Α.Π.Α.Α.), επί τους συντελεστές αυξομείωσης, όπως καθορίζονται κατωτέρω ανά είδος ακινήτου ή κτηρίου.

2. Ως Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, λαμβάνεται ο Σ.Α.Ο. που περιλαμβάνεται στις αποφάσεις του συστήματος Α.Π.Α.Α., μικρότερος ή μεγαλύτερος, ανεξάρτητα από το εάν ο συντελεστής δόμησης που ισχύει στην περιοχή είναι διαφορετικός.

3. Αν το οικοπέδο είναι δεσμευμένο για κοινωφελή χρήση, ο Σ.Α.Ο. είναι ίσος με τον Συντελεστή Δόμησης (Σ. Δόμησης) του οικοδομικού τετραγώνου, όπως έχει καθοριστεί με προεδρικό διάταγμα.

4. Αν το οικοπέδο βρίσκεται σε περιοχή στην οποία δεν έχουν καθοριστεί με τις αποφάσεις των παρ. 1 και 2 Συντελεστής Οικοπέδου (Σ.Ο.), συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), λαμβάνονται οι κατώτεροι αντίστοιχοι Σ.Ο., συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και Σ.Α.Ο. της ζώνης με τη χαμηλότερη τιμή ζώνης της οικείας Δημοτικής Ενότητας, όπως ορίζονται στις κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4 αποφάσεις του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών. Αν δεν έχουν καθοριστεί ζώνες και συντελεστές στη Δημοτική Ενότητα, λαμβάνονται υπόψη οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές του οικείου Δήμου, και, αν αυτές δεν έχουν καθοριστεί ούτε στον Δήμο, λαμβάνονται υπόψη οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές της οικείας Περιφερειακής Ενότητας και, αν αυτές δεν έχουν καθοριστεί ούτε στην Περιφερειακή Ενότητα, λαμβάνονται υπόψη οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές της οικείας Περιφέρειας.

5. Με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται για τις περιοχές που εντάσσονται στο σύστημα του Α.Π.Α.Α. για πρώτη φορά, οι Σ.Α.Ο., καθώς και κάθε άλλο θέμα για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων.

6. Για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, ως δήμοι και κοινότητες νοούνται οι δήμοι και οι πρώην κοινότητες του ν. 2539/1997 (Α' 244).

7. Ο εντοπισμός, η κατάταξη ακινήτου σε κατηγορία, καθώς και οι ορισμοί των συντελεστών αυξομείωσης λαμβάνονται κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 4 και 5 και στις υπουργικές αποφάσεις που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση αυτών, εκτός εάν ορίζεται διαφορετικά στο παρόν άρθρο.

8. Για τα ακίνητα εντός συστήματος Α.Π.Α.Α. σύμφωνα με το άρθρο 4, η φορολογητέα αξία προσδιορίζεται ανά κατηγορία ως εξής:

8.1 Η φορολογητέα αξία κατοικίας ή μονοκατοικίας ή διαμερίσματος είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί την επιφάνεια της κατοικίας ή μονοκατοικίας ή διαμερίσματος, τον Συντελεστή Πρόσοψης (Σ. Πρόσοψης), τον Συντελεστή

Ορόφου (Σ. Ορόφου), τον Συντελεστή Επιφάνειας (Σ. Επιφάνειας), τον Συντελεστή Παλαιότητας (Σ. Παλαιότητας), τους Συντελεστές Ειδικών Συνθηκών (Σ. Ειδ. Συνθ.), τον Συντελεστή Συνιδιοκτησίας (Σ. Συνιδιοκτησίας) και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους του εμπράγματος δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην κατοικία ή μονοκατοικία ή διαμέρισμα δηλώνεται και οικόπεδο, η αξία του ακινήτου προσαυξάνεται και με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίζεται στην παρ. 8.3.

8.1.1 Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται Συντελεστής Πρόσοψης (Σ. Πρόσοψης) ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε μία μόνο οδό, 1,05 για προσόψεις σε δύο (2) ή περισσότερες οδούς ή σε οδό και πλατεία και 0,80 αν δεν έχει πρόσοψη σε οδό.

8.1.2 Ανάλογα με τον όροφο που βρίσκεται το κτίσμα και τον Συντελεστή Εμπορικότητας (Σ.Ε.) του οικοπέδου εφαρμόζεται Σ. Ορόφου, ο οποίος καθορίζεται ως εξής:

α) Αν ο Σ.Ε. είναι μικρότερος του ένα κόμμα πέντε (1,5), εφαρμόζεται Σ. Ορόφου μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) για το υπόγειο, μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για το ισόγειο, ένα (1,00) για τον πρώτο (1ο) όροφο, ένα κόμμα μηδέν πέντε (1,05) για τον δεύτερο (2ο) όροφο, ένα κόμμα δέκα (1,10) για τον τρίτο (3ο) όροφο, ένα κόμμα δεκαπέντε (1,15) για τον τέταρτο (4ο) όροφο, ένα κόμμα είκοσι (1,20) για τον πέμπτο (5ο) όροφο, ένα κόμμα είκοσι πέντε (1,25) για τον έκτο (6ο) ή υψηλότερο όροφο.

β) Αν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος ή ίσος του ένα κόμμα πέντε (1,5) και μικρότερος του τρία (3), εφαρμόζεται Σ. Ορόφου μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) για το υπόγειο, ένα κόμμα είκοσι (1,20) για το ισόγειο, ένα κόμμα δέκα (1,10) για τον πρώτο (1ο) όροφο, ένα κόμμα μηδέν πέντε (1,05) για τον δεύτερο (2ο) όροφο, ένα κόμμα δέκα (1,10) για τον τρίτο (3ο) όροφο, ένα κόμμα δεκαπέντε (1,15) για τον τέταρτο (4ο) όροφο, ένα κόμμα είκοσι (1,20) για τον πέμπτο (5ο) όροφο, ένα κόμμα είκοσι πέντε (1,25) για τον έκτο (6ο) ή υψηλότερο όροφο.

γ) Αν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος ή ίσος του τρία (3) και μικρότερος του πέντε (5), εφαρμόζεται Σ. Ορόφου μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) για το υπόγειο, ένα κόμμα είκοσι πέντε (1,25) για το ισόγειο, ένα κόμμα δέκα πέντε (1,15) για τον πρώτο (1ο) όροφο, ένα κόμμα δέκα (1,10) για τον δεύτερο (2ο) όροφο, ένα κόμμα δέκα (1,10) για τον τρίτο (3ο) όροφο, ένα κόμμα δεκαπέντε (1,15) για τον τέταρτο (4ο) όροφο, ένα κόμμα είκοσι (1,20) για τον πέμπτο (5ο) όροφο, ένα κόμμα είκοσι πέντε (1,25) για τον έκτο (6ο) ή υψηλότερο όροφο.

δ) Αν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος ή ίσος του πέντε (5), εφαρμόζεται Σ. Ορόφου μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) για το υπόγειο, ένα κόμμα τριάντα (1,30) για το ισόγειο, ένα κόμμα είκοσι (1,20) για τον πρώτο (1ο) όροφο, ένα κόμμα δεκαπέντε (1,15) για τον δεύτερο (2ο) όροφο, ένα κόμμα δεκαπέντε (1,15) για τον τρίτο (3ο) όροφο, ένα κόμμα δεκαπέντε (1,15) για τον τέταρτο (4ο) όροφο, ένα κόμμα είκοσι (1,20) για τον πέμπτο (5ο) όροφο, ένα κόμμα είκοσι πέντε (1,25) για τον έκτο (6ο) ή υψηλότερο όροφο.

8.1.3 Ανάλογα με το εμβαδόν, εφαρμόζεται Σ. Επιφάνειας κυρίων χώρων ως εξής: ένα κόμμα μηδέν πέντε (1,05) για επιφάνεια μικρότερη ή ίση των είκοσι πέντε (25) τ.μ., ένα (1,00) για επιφάνεια μεγαλύτερη των είκοσι πέντε (25) τ.μ. και μικρότερη ή ίση των εκατό (100) τ.μ., ένα κόμμα μηδέν πέντε (1,05) για επιφάνεια μεγαλύτερη των εκατό (100) τ.μ. και μικρότερη ή ίση των διακοσίων (200) τ.μ., ένα κόμμα δέκα (1,10) για επιφάνεια μεγαλύτερη των διακοσίων (200) τ.μ. και μικρότερη ή ίση των τριακοσίων (300) τ.μ., ένα κόμμα είκοσι (1,20) για επιφάνεια μεγαλύτερη των τριακοσίων (300) τ.μ. και μικρότερη

ή ίση των πεντακοσίων (500) τ.μ., ένα κόμμα τριάντα (1,30) για επιφάνεια μεγαλύτερη των πεντακοσίων (500) τ.μ..

8.1.4 Ανάλογα με τα έτη παλαιότητας εφαρμόζεται Σ. Παλαιότητας ως εξής: μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) από ένα (1) έως πέντε (5) έτη, μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) από έξι (6) έως δέκα (10) έτη, μηδέν κόμμα εβδομήντα πέντε (0,75) από έντεκα (11) έως δεκαπέντε (15) έτη, μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) από δεκαέξι (16) έως είκοσι (20) έτη, μηδέν κόμμα εξήντα πέντε (0,65) από είκοσι ένα (21) έως είκοσι πέντε (25) έτη, μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) από είκοσι έξι (26) και άνω έτη.

8.1.5 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι Συντελεστές Ειδικών Συνθηκών (Σ. Ειδ. Συνθ.): μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για διατηρητέο κτίσμα, μηδέν κόμμα εβδομήντα πέντε (0,75) για απαλλοτριωτέο ακίνητο και μηδέν κόμμα σαράντα (0,40) για ημιτελές κτίσμα.

8.1.6 Η αξία των βοηθητικών χώρων που είναι παρακολουθήματα της κατοικίας, μονοκατοικίας ή διαμερίσματος υπολογίζεται βάσει των ανωτέρω, λαμβάνοντας ως επιφάνεια ποσοστό ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού των βοηθητικών χώρων.

8.2 Η φορολογητέα αξία επαγγελματικής στέγης είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της επαγγελματικής στέγης, τον Συντελεστή Πρόσοψης (Σ. Πρόσοψης), τον Συντελεστή Ορόφου (Σ. Ορόφου), τον Συντελεστή Επιφάνειας (Σ. Επιφάνειας), τον Συντελεστή Παλαιότητας (Σ. Παλαιότητας), τους Συντελεστές Ειδικών Συνθηκών (Σ. Ειδ. Συνθ.), τον Συντελεστή Συνιδιοκτησίας (Σ. Συνιδιοκτησίας) και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην επαγγελματική στέγη δηλώνεται και οικοπέδο, η αξία της προσαυξάνεται με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίζεται στην παρ. 8.3.

8.2.1 Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται Σ. Πρόσοψης ως εξής: ένα (1,00) για πρόσοψη σε μία μόνο οδό, ένα κόμμα μηδέν οκτώ (1,08) για προσόψεις σε δύο (2) ή περισσότερες οδούς ή σε οδό και πλατεία και μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) αν δεν έχει πρόσοψη σε οδό.

8.2.2 Ανάλογα με τον όροφο στον οποίο βρίσκεται η επαγγελματική στέγη και τον Σ.Ε. της οδού ή των οδών στην οποία έχει πρόσοψη ή προσόψεις η επαγγελματική στέγη, εφαρμόζεται Συντελεστής Ορόφου (Σ. Ορόφου) ως εξής:

α) Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο ισόγειο, ως Σ. Ορόφου λαμβάνεται ο Σ.Ε.. Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο ισόγειο και δεν έχει πρόσοψη σε οδό, ως Σ. Ορόφου λαμβάνεται το γινόμενο του Σ.Ε. επί μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80).

β) Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο υπόγειο, ως Σ. Ορόφου λαμβάνεται το γινόμενο του Σ.Ε. επί μηδέν κόμμα πενήντα (0,50).

γ) Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε όροφο, ο Σ. Ορόφου καθορίζεται ως εξής:

γα) Αν ο Σ.Ε. είναι μικρότερος του ένα κόμμα πέντε (1,5), εφαρμόζεται συντελεστής ένα κόμμα είκοσι (1,20) για τον πρώτο (1ο) όροφο, ένα κόμμα είκοσι πέντε (1,25) για τον δεύτερο (2ο) όροφο, ένα κόμμα τριάντα (1,30) για τον τρίτο (3ο) όροφο, ένα κόμμα τριάντα (1,30) για τον τέταρτο (4ο) όροφο, ένα κόμμα τριάντα πέντε (1,35) για τον πέμπτο (5ο) ή υψηλότερο όροφο.

γβ) Αν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος ή ίσος του ένα κόμμα πέντε (1,5) και μικρότερος του τρία (3), εφαρμόζεται συντελεστής ένα κόμμα τριάντα πέντε (1,35) για τον πρώτο (1ο)

όροφο, ένα κόμμα τριάντα (1,30) για τον δεύτερο (2ο) όροφο, ένα κόμμα τριάντα (1,30) για τον τρίτο (3ο) όροφο, ένα κόμμα τριάντα (1,30) για τον τέταρτο (4ο) όροφο, ένα κόμμα τριάντα πέντε (1,35) για τον πέμπτο (5ο) ή υψηλότερο όροφο.

γγ) Αν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος ή ίσος του τρία (3) και μικρότερος του πέντε (5), εφαρμόζεται συντελεστής ένα κόμμα σαράντα (1,40) για τον πρώτο (1ο) όροφο, ένα κόμμα τριάντα πέντε (1,35) για τον δεύτερο (2ο) όροφο, ένα κόμμα τριάντα (1,30) για τον τρίτο (3ο) όροφο, ένα κόμμα τριάντα (1,30) για τον τέταρτο (4ο) όροφο, ένα κόμμα τριάντα πέντε (1,35) για τον πέμπτο (5ο) ή υψηλότερο όροφο.

γδ) Αν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος ή ίσος του πέντε (5), εφαρμόζεται συντελεστής ένα κόμμα σαράντα πέντε (1,45) για τον πρώτο (1ο) όροφο, ένα κόμμα σαράντα (1,40) για τον δεύτερο (2ο) όροφο, ένα κόμμα τριάντα πέντε (1,35) για τον τρίτο (3ο) όροφο, ένα κόμμα τριάντα πέντε (1,35) για τον τέταρτο (4ο) όροφο, ένα κόμμα τριάντα πέντε (1,35) για τον πέμπτο (5ο) ή υψηλότερο όροφο.

γε) Όταν η επαγγελματική στέγη δεν έχει πρόσοψη, ως Σ.Ε. λαμβάνεται αυτός της διεύθυνσης του ακινήτου.

8.2.3 Ανάλογα με το εμβαδόν εφαρμόζεται Συντελεστής Επιφάνειας (Σ. Επιφάνειας) ως εξής: ένα κόμμα δέκα (1,10) για επιφάνεια μικρότερη ή ίση των είκοσι πέντε (25) τ.μ., ένα κόμμα μηδέν πέντε (1,05) για επιφάνεια μεγαλύτερη των είκοσι πέντε (25) τ.μ. και μικρότερη ή ίση των πενήντα (50) τ.μ., ένα (1,00) για επιφάνεια μεγαλύτερη των πενήντα (50) τ.μ. και μικρότερη ή ίση των εκατό (100) τ.μ., μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για επιφάνεια μεγαλύτερη των εκατό (100) τ.μ. και μικρότερη ή ίση των διακοσίων (200) τ.μ., μηδέν κόμμα ογδόντα πέντε (0,85) για επιφάνεια μεγαλύτερη των διακοσίων (200) τ.μ. και μικρότερη ή ίση των τριακοσίων (300) τ.μ., μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για επιφάνεια μεγαλύτερη των τριακοσίων (300) τ.μ.. Για τον υπολογισμό του Σ. Επιφάνειας, ως εμβαδόν λαμβάνεται το άθροισμα των τετραγωνικών μέτρων των κυρίων χώρων και ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

8.2.4 Ανάλογα με τα έτη παλαιότητας και τον όροφο στον οποίο βρίσκεται η επαγγελματική στέγη εφαρμόζεται Συντελεστής Παλαιότητας (Σ. Παλαιότητας) ως εξής:

α) Όταν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε ισόγειο, μηδέν κόμμα ενενήντα πέντε (0,95) για έτη από ένα (1) έως πέντε (5), μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για έτη από έξι (6) έως δέκα (10), μηδέν κόμμα ογδόντα πέντε (0,85) για έτη από έντεκα (11) έως δεκαπέντε (15), μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για έτη από δεκαέξι (16) και άνω.

β) Όταν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε άλλον εκτός του ισογείου όροφο, μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για έτη από ένα (1) έως πέντε (5), μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για έτη από έξι (6) έως δέκα (10), μηδέν κόμμα εβδομήντα πέντε (0,75) για έτη από έντεκα (11) έως δεκαπέντε (15), μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για έτη από δεκαέξι (16) έως είκοσι (20), μηδέν κόμμα εξήντα πέντε (0,65) για έτη από είκοσι ένα (21) έως είκοσι πέντε (25), μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) για έτη από είκοσι έξι (26) και άνω.

8.2.5 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι Συντελεστές Ειδικών Συνθηκών (Σ. Ειδ. Συνθ.): μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για διατηρητέο κτίσμα, μηδέν κόμμα εβδομήντα πέντε (0,75) για απαλλοτριωτέο ακίνητο και μηδέν κόμμα πενήντα (0,50) για ημιτελές κτίσμα.

8.2.6 Η αξία των βοηθητικών χώρων που είναι παρακολουθήματα της επαγγελματικής στέγης υπολογίζεται βάσει των περ. 8.2.1 έως 8.2.5, λαμβάνοντας ως επιφάνεια ποσοστό

ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού των βοηθητικών χώρων.

8.3 Η φορολογητέα αξία οικοπέδου είναι ίση με το γινόμενο του Συντελεστή Οικοπέδου (Σ.Ο.) επί τη συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου, τον Συντελεστή Πρόσοψης (Σ. Πρόσοψης), την επιφάνεια του οικοπέδου, τους Συντελεστές Ειδικών Συνθηκών (Σ. Ειδ. Συνθ.), τον Συντελεστή Ποσοστού Αξίας Οικοπέδου (Σ. Ποσοστού Αξίας Οικοπέδου), τον Συντελεστή Συνιδιοκτησίας (Σ. Συνιδιοκτησίας) και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

8.3.1 Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται Σ. Πρόσοψης ως εξής: ένα (1,00) για πρόσοψη σε μία μόνο οδό, ένα κόμμα μηδέν οκτώ (1,08) για προσόψεις σε δύο (2) ή περισσότερες οδούς ή σε οδό και πλατεία και μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) αν δεν έχει πρόσοψη σε οδό.

8.3.2 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι Σ. Ειδ. Συνθ.: μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) για οικόπεδο που δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί, καθώς και για ποσοστά ιδιοκτησίας οικοπέδου που αναφέρονται στη δυνατότητα μελλοντικής δόμησης αλλά αβέβαιης λόγω εξάντλησης του κατά τον χρόνο φορολογίας συντελεστή δόμησης, μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για οικόπεδο που δεν είναι οικοδομήσιμο αλλά μπορεί να τακτοποιηθεί, μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για απαλλοτριωτέο ακίνητο, μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για οικόπεδο που τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών, η οποία δεν έχει αρθεί.

8.3.3 Για την πώση υπολογισμού αξίας οικοπέδου που αντιστοιχεί στο σύνολο της υπολειπόμενης, μέχρι εξάντλησεως του Σ.Α.Ο., δομήσιμης επιφάνειας που δεν έχει οικοδομηθεί, εφαρμόζεται Σ. Ποσοστού Αξίας Οικοπέδου που προκύπτει από τον ακόλουθο μαθηματικό τύπο:

1 - Επιφάνεια υφισταμένων στο οικόπεδο κτισμάτων)

Επιφάνεια οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα επί Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)

Σε περίπτωση που προκύπτει αρνητικό αποτέλεσμα τότε δεν υπολογίζεται αξία οικοπέδου.

8.4 Η φορολογητέα αξία αποθήκης και γεωργικού κτίσματος είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της αποθήκης ή γεωργικού κτίσματος, τον Συντελεστή Θέσης (Σ. Θέσης), τον Σ. Παλαιότητας, τους Σ. Ειδ. Συνθ., τον Σ. Συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην αποθήκη ή στο γεωργικό κτίσμα δηλώνεται και οικόπεδο, η αξία τους προσauξάνεται με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίζεται στην παρ. 8.3.

8.4.1 Ανάλογα με τον όροφο στον οποίο βρίσκεται η αποθήκη ή το γεωργικό κτίσμα και τον συντελεστή εμπορικότητας της οδού ή των οδών στην οποία αυτά έχουν πρόσοψη ή προσόψεις, εφαρμόζεται Σ. Θέσης ως εξής:

α) Αν η αποθήκη ή το γεωργικό κτίσμα βρίσκεται στο ισόγειο, ως Σ. Θέσης λαμβάνεται το γινόμενο του Σ.Ε. επί μηδέν κόμμα τριάντα (0,30).

β) Αν η αποθήκη ή το γεωργικό κτίσμα βρίσκεται στο υπόγειο, ως Σ. Θέσης λαμβάνεται το γινόμενο του Σ.Ε. επί μηδέν κόμμα δεκαπέντε (0,15).

γ) Αν η αποθήκη ή το γεωργικό κτίσμα βρίσκεται σε όροφο, ο Σ. Θέσης καθορίζεται

ως εξής:

γα) Αν ο Σ.Ε. είναι μικρότερος του ένα κόμμα πέντε (1,5) εφαρμόζεται συντελεστής: ένα (1,00) για τον (1ο) όροφο, ένα κόμμα μηδέν πέντε (1,05) για τον δεύτερο (2) όροφο, ένα κόμμα δέκα (1,10) για τον τρίτο (3ο) όροφο, ένα κόμμα δεκαπέντε (1,15) για τον τέταρτο (4ο) όροφο, ένα κόμμα είκοσι (1,20) για τον πέμπτο (5ο) όροφο, ένα κόμμα είκοσι πέντε (1,25) για τον έκτο (6ο) ή υψηλότερο όροφο.

γβ) Αν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος ή ίσος του ένα κόμμα πέντε (1,5) και μικρότερος του τρία (3), εφαρμόζεται συντελεστής ένα κόμμα δέκα (1,10) για τον πρώτο (1ο) όροφο, ένα κόμμα μηδέν πέντε (1,05) για τον δεύτερο (2ο) όροφο, ένα κόμμα δέκα (1,10) για τον τρίτο (3ο) όροφο, ένα κόμμα δεκαπέντε (1,15) για τον τέταρτο (4ο) όροφο, ένα κόμμα είκοσι (1,20) για τον πέμπτο (5ο) όροφο, ένα κόμμα είκοσι πέντε (1,25) για τον έκτο (6ο) ή υψηλότερο όροφο.

γγ) Αν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος ή ίσος του τρία (3) και μικρότερος του πέντε (5), εφαρμόζεται συντελεστής: ένα κόμμα δεκαπέντε (1,15) για τον πρώτο (1ο) όροφο, ένα κόμμα δέκα (1,10) για τον δεύτερο (2ο) όροφο, ένα κόμμα δέκα (1,10) για τον τρίτο (3ο) όροφο, ένα κόμμα δεκαπέντε (1,15) για τον τέταρτο (4ο) όροφο, ένα κόμμα είκοσι (1,20) για τον πέμπτο (5ο) όροφο, ένα κόμμα είκοσι πέντε (1,25) για τον έκτο (6ο) ή υψηλότερο όροφο.

γδ) Αν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος ή ίσος του πέντε (5), εφαρμόζεται συντελεστής: ένα κόμμα είκοσι (1,20) για τον πρώτο (1ο) όροφο, ένα κόμμα δεκαπέντε (1,15) για τον δεύτερο (2ο) όροφο, ένα κόμμα δεκαπέντε (1,15) για τον τρίτο (3ο) όροφο, ένα κόμμα δεκαπέντε (1,15) για τον τέταρτο (4ο) όροφο, ένα κόμμα είκοσι (1,20) για τον πέμπτο (5ο) όροφο, ένα κόμμα είκοσι πέντε (1,25) για τον έκτο (6ο) ή υψηλότερο όροφο.

8.4.2 Ανάλογα με τα έτη παλαιότητας της αποθήκης ή του γεωργικού κτίσματος, εφαρμόζεται Σ. Παλαιότητας ως εξής: μηδέν κόμμα ενενήντα πέντε (0,95) για έτη από ένα (1) έως πέντε (5), μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για έτη από έξι (6) έως δέκα (10), μηδέν κόμμα ογδόντα πέντε (0,85) για έτη από έντεκα (11) έως δεκαπέντε (15), μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για έτη από δεκαέξι (16) έως είκοσι (20), μηδέν κόμμα εβδομήντα πέντε (0,75) για έτη από είκοσι ένα (21) έως είκοσι πέντε (25), μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για έτη από είκοσι έξι (26) και άνω.

8.4.3 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι Σ. Ειδ. Συνθηκών: μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για διατηρητέο κτίσμα, μηδέν κόμμα εβδομήντα πέντε (0,75) για απαλλοτριωτέο ακίνητο και μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για ημιτελές κτίσμα.

8.4.4 Η αξία των βοηθητικών χώρων που είναι παρακολούθημα της αποθήκης ή του γεωργικού κτίσματος υπολογίζεται βάσει των ανωτέρω, λαμβάνοντας ως επιφάνεια ποσοστό ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού των βοηθητικών χώρων.

8.4.5 Όταν η αποθήκη ή το γεωργικό κτίσμα δεν έχει πρόσοψη, ως Σ.Ε. λαμβάνεται αυτός της διεύθυνσης του ακινήτου.

8.5 Η φορολογητέα αξία θέσης στάθμευσης είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της θέσης στάθμευσης, τον Σ. Θέσης, τον Σ. Παλαιότητας, τους Σ. Ειδ. Συνθ., τον Σ. Συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος. Σε περίπτωση που στη θέση στάθμευσης δηλώνεται και οικοπέδο, η αξία του ακινήτου προσανξάνεται και με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίζεται στην παρ. 8.3.

8.5.1 Ανάλογα με τον όροφο και τον Σ.Ε. του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται η θέση στάθμευσης εφαρμόζεται Σ. Θέσης ως εξής:

α) Αν ο Σ.Ε. είναι ίσος με ένα (1), εφαρμόζεται συντελεστής μηδέν κόμμα είκοσι (0,20) για το υπόγειο, μηδέν κόμμα τριάντα (0,30) για το ισόγειο, μηδέν κόμμα είκοσι πέντε (0,25) για τον πρώτο (1ο) και τους επόμενους ορόφους.

β) Αν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του ένα (1) και μικρότερος ή ίσος του δύο (2), εφαρμόζεται συντελεστής μηδέν κόμμα είκοσι πέντε (0,25) για το υπόγειο, μηδέν κόμμα τριάντα πέντε (0,35) για το ισόγειο, μηδέν κόμμα τριάντα (0,30) για τον πρώτο (1ο) και τους επόμενους ορόφους.

γ) Αν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του δύο (2) και μικρότερος ή ίσος του τρία (3), εφαρμόζεται συντελεστής μηδέν κόμμα τριάντα (0,30) για το υπόγειο, μηδέν κόμμα σαράντα (0,40) για το ισόγειο, μηδέν κόμμα τριάντα πέντε (0,35) για τον πρώτο (1ο) και τους επόμενους ορόφους.

δ) Αν ο Σ.Ε. είναι μεγαλύτερος του τρία (3), εφαρμόζεται συντελεστής μηδέν κόμμα τριάντα πέντε (0,35) για το υπόγειο, μηδέν κόμμα σαράντα πέντε (0,45) για το ισόγειο, μηδέν κόμμα σαράντα (0,40) για τον πρώτο (1ο) και τους επόμενους ορόφους.

8.5.2 Ανάλογα με τα έτη παλαιότητας εφαρμόζεται Σ. Παλαιότητας ως εξής: μηδέν κόμμα ενενήντα πέντε (0,95) για έτη από ένα (1) έως πέντε (5), μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για έτη από έξι (6) έως δέκα (10), μηδέν κόμμα ογδόντα πέντε (0,85) για έτη από έντεκα (11) έως δεκαπέντε (15), μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για έτη από δεκαέξι (16) έως είκοσι (20), μηδέν κόμμα εβδομήντα πέντε (0,75) για έτη από είκοσι ένα (21) έως είκοσι πέντε (25), μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για έτη από είκοσι έξι (26) και άνω.

8.5.3 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι Σ. Ειδ. Συνθ.: μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για διατηρητέο κτίσμα, μηδέν κόμμα εβδομήντα πέντε (0,75) για απαλλοτριωτέο ακίνητο και μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για ημιτελές κτίσμα.

8.5.4 Η αξία των βοηθητικών χώρων που είναι παρακολούθημα των θέσεων στάθμευσης υπολογίζεται βάσει των ανωτέρω, λαμβάνοντας ως επιφάνεια ποσοστό ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού των βοηθητικών χώρων.

8.5.5 Όταν η θέση στάθμευσης δεν έχει πρόσοψη, ο Σ.Ε. είναι αυτός της διεύθυνσης του ακινήτου.

9. Για τα ακίνητα που εμπίπτουν στην παρ. 8 ισχύουν τα εξής:

α) Σε περίπτωση ποσοστού συνιδιοκτησίας πλήρους ή ψιλής κυριότητας, εφαρμόζεται Σ. Συνιδιοκτησίας μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90). Δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής αυτός, όταν ο υπόχρεος σε φόρο έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στην επικαρπία.

β) Σε περίπτωση οικοπέδου που δεν είναι οικοδομήσιμο και απαλλοτριωτέου ακινήτου, δεν εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης. Το προηγούμενο εδάφιο ισχύει και για ακίνητα που βρίσκονται σε οικισμούς για τους οποίους δεν εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης με βάση τους πίνακες τιμών του Α.Π.Α.Α.

γ) Σε περίπτωση που ακίνητο εντοπίζεται σε περισσότερα του ενός οικοδομικά τετράγωνα με πολλαπλά προσδιοριστικά στοιχεία υπολογισμού αξίας, λαμβάνεται εκείνος ο συνδυασμός συντελεστών που προσδιορίζει την ευνοϊκότερη για τον φορολογούμενο αξία ακινήτου, εφόσον αυτή δεν υπολείπεται του πενήντα τοις εκατό (50%) της υψηλότερης αξίας ακινήτου που θα μπορούσε να προκύψει από τους πιθανούς συνδυασμούς

συντελεστών.

δ) Σε περίπτωση που ακίνητο εντοπίζεται σε οικοδομικό τετράγωνο όπου ισχύουν πολλαπλά προσδιοριστικά στοιχεία υπολογισμού αξίας, λαμβάνεται το σύνολο των συντελεστών που προσδιορίζει την ευνοϊκότερη για τον φορολογούμενο αξία ακινήτου.

ε) Σε περίπτωση οικοπέδου για το οποίο, από τις τηρούμενες πληροφορίες στη βάση δεδομένων του συστήματος Α.Π.Α.Α., δεν προκύπτουν τα στοιχεία προσδιορισμού της τιμής του Σ.Α.Ο., αυτός προσδιορίζεται ως εξής:

εα) Για οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές με όρους δόμησης οικισμών προϋφιστάμενων του 1923 ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, ανεξάρτητα από τη χρήση τους και τη δυνατότητα κατάταξής τους σε μικρότερα άρθρα οικόπεδα, ο Σ.Α.Ο. προσδιορίζεται ανάλογα με το εμβαδόν του οικοπέδου και σύμφωνα με τις τιμές των περιπτώσεων «κατοικία, ακάλυπτα οικόπεδα και λοιπές χρήσεις» ή «κατοικία και ακάλυπτα οικόπεδα» του συστήματος Α.Π.Α.Α., κατά περίπτωση.

εβ) Για οικόπεδα που η τιμή του Σ.Α.Ο. επηρεάζεται από διαφορετικές παραμέτρους, ως Σ.Α.Ο. λαμβάνεται αυτός που είναι ευνοϊκότερος για τον φορολογούμενο, ανά περιοχή ή περίπτωση.

εγ) Για οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές που από τους πίνακες τιμών για τον προσδιορισμό του Σ.Α.Ο. απαιτείται βεβαίωση της οικείας Υπηρεσίας Δόμησης ή μηχανικού, λαμβάνονται οι τιμές Σ.Α.Ο. του κατωτέρω πίνακα:

Δήμος ή Οικισμός	Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.)
ΑΓ. ΒΑΡΒΑΡΑΣ	D1 = 0,80
ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ	D1 = 1,00
	D2 = 0,80
	D3 = 0,80
ΑΙΓΑΛΕΩ	D1 = 1,60
ΗΛΙΟΥΠΟΛΗΣ	D1 = 0,80
ΚΗΦΙΣΙΑΣ	D1 = 0,40
ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ	D1 = 0,40
ΣΑΛΑΜΙΝΑΣ	D2 = 1,20
ΕΡΥΘΡΩΝ	D3 = 0,80
ΜΕΓΑΡΩΝ ΝΕΟ ΜΕΛΙ	D3 = 0,80
ΟΙΝΟΗΣ	D3 = 0,80
ΑΝΑΒΥΣΣΟΥ	D1 = 0,80
ΑΝΟΙΞΕΩΣ	Σ.Α.Ο. = 0,40
ΑΦΙΔΝΩΝ	D3 = 0,80
ΔΙΟΝΥΣΟΥ	D1 = 0,40
ΔΡΟΣΙΑΣ	D1 = 0,60

ΠΑΛΛΗΝΗΣ (ΛΟΦΟΣ ΕΝΤΙΣΟΝ)	Σ.Α.Ο. = 0,80
ΡΟΔΟΠΟΛΗΣ	D1 = 0,40
ΣΠΑΤΩΝ	D3 = 0,80
ΞΑΝΘΗΣ	D3 = 0,40
ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ	D1 = 1,00
ΝΙΓΡΙΤΑΣ	Σ.Α.Ο. = 1,40
ΣΙΔΗΡΟΚΑΣΤΡΟΥ	D3 = 0,90
ΤΡΙΚΑΛΩΝ	D4 = 1,80
ΠΡΕΒΕΖΑΣ	D2 = 0,40
ΛΟΥΤΡΩΝ ΑΙΔΗΨΟΥ	D3 = 1,00
ΚΑΝΟΝΙΟΥ ΚΕΡΚΥΡΑΣ	D1 = 0,40
ΣΥΚΥΩΝΟΣ ΔΥΤΙΚΗΣ ΤΡΑΓΑΝΑΣ	Σ.Α.Ο. = 0,80
ΚΑΣΤΡΟΥ ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑΣ	D3 = 1,00
ΣΑΜΟΥ	D1 = 1,20
ΙΑΛΥΣΟΥ	Σ.Α.Ο. = 0,40
ΡΟΔΟΥ	D1 = 1,00
30 ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΑΘΗΝΩΝ	D3 = 0,80
ΑΙΓΑΛΕΩ	D3 = 0,80
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	D3 = 0,80
ΤΑΥΡΟΣ	D3 = 0,80
ΑΓ. 1. ΡΕΝΤΗ	D3 = 0,80

εδ) Για οικόπεδα που βρίσκονται εντός οικοδομικών τετραγώνων που τέμνονται από μία ή περισσότερες οριογραμμές διαφορετικών Σ.Α.Ο., λαμβάνεται ως τιμή Σ.Α.Ο. η ευνοϊκότερη για τον φορολογούμενο.

εε) Για οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές, στις οποίες υπάρχουν δύο ή περισσότερες τιμές Σ.Α.Ο. και δεν είναι δυνατός ο προσδιορισμός της θέσης τους, λόγω έλλειψης της γεωγραφικής απεικόνισης της περιοχής σε χάρτη, ως τιμή Σ.Α.Ο. λαμβάνεται η μικρότερη τιμή.

εστ) Για οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες εντάσσονται στο σύστημα Α.Π.Α.Α. από το έτος 2011 και εφεξής, στις οποίες δεν υπάρχει τιμή Σ.Α.Ο., ως Σ.Α.Ο. λαμβάνεται η τιμή μηδέν κόμμα εξήντα (0,60).

εζ) Για οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες εντάσσονται στο σύστημα Α.Π.Α.Α. με τιμή Σ.Α.Ο. 05, ως Σ.Α.Ο. λαμβάνεται η τιμή μηδέν κόμμα είκοσι (0,20).

10. Για τα ακίνητα των οποίων η αξία των κτισμάτων προκύπτει σύμφωνα με το άρθρο

5, με εξαίρεση τα ειδικά κτίσματα, και τα οποία βρίσκονται επί οικοπέδου η αξία του οποίου προκύπτει σύμφωνα με τις χαμηλότερες τιμές ζώνης της οικείας Δημοτικής Ενότητας είτε του οικείου Δήμου είτε της οικείας Περιφερειακής Ενότητας είτε της οικείας Περιφέρειας, κατά τα οριζόμενα στην παρ. 1 του παρόντος άρθρου, ή επί αγροτεμαχίου, η φορολογητέα αξία προσδιορίζεται ανά κατηγορία ως εξής:

10.1 Η φορολογητέα αξία του οικοπέδου προκύπτει από το γινόμενο της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, του Σ.Ο., ο οποίος δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του ενός (1), της επιφάνειας του οικοπέδου και του ποσοστού συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

10.2 Η φορολογητέα αξία κατοικίας ή διαμερίσματος είναι ίση με το άθροισμα της αξίας του οικοπέδου, όπως ορίζεται στην παρ. 10.1 του παρόντος άρθρου και της αξίας του κτίσματος, όπως αυτή προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί ένα κόμμα σαράντα (1,40), την επιφάνεια της κατοικίας ή του διαμερίσματος, τον Συντελεστή Μεγέθους (Σ. Μεγέθους), τον Σ. Παλαιότητας, τους Σ. Ειδ. Συνθηκών, τον Συντελεστή Εξομάλυνσης (Σ. Εξομάλυνσης) και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

10.2.1 Ως επιφάνεια ορίζεται το άθροισμα των τετραγωνικών μέτρων των κυρίων χώρων και ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

10.2.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περ. 10.2.1 εφαρμόζεται Σ. Μεγέθους ως εξής: ένα (1,00) για επιφάνεια μέχρι διακόσια (200) τ.μ., ένα κόμμα δέκα (1,10) για επιφάνεια πάνω από διακόσια (200) τ.μ. και μέχρι τριακόσια (300) τ.μ. και ένα κόμμα είκοσι (1,20) για επιφάνεια πάνω από τριακόσια (300) τ.μ.

10.2.3 Ανάλογα με τα έτη παλαιότητας εφαρμόζεται Σ. Παλαιότητας ως εξής: μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για έτη από ένα (1) έως πέντε (5), μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για έτη από έξι (6) έως δέκα (10), μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για έτη από έντεκα (11) έως είκοσι (20), μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) για έτη από είκοσι ένα (21) έως τριάντα (30), μηδέν κόμμα πενήντα (0,50) για έτη τριάντα ένα (31) έως σαράντα (40), μηδέν κόμμα σαράντα (0,40) για έτη σαράντα ένα (41) έως πενήντα (50), μηδέν κόμμα τριάντα (0,30) για έτη από πενήντα ένα (51) και άνω.

10.2.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι Σ. Ειδ. Συνθηκών: μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για απαλλοτριωτέο ακίνητο και μηδέν κόμμα τριάντα (0,30) για ημιτελές κτίσμα.

10.2.5 Ανάλογα με τα έτη παλαιότητας εφαρμόζεται Σ. Εξομάλυνσης ως εξής: μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για έτη από είκοσι ένα (21) έως πενήντα (50), μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) για έτη πενήντα ένα (51) και άνω.

10.3 Η φορολογητέα αξία μονοκατοικίας είναι ίση με το άθροισμα της αξίας του οικοπέδου, όπως ορίζεται στην παρ. 10.1 και της αξίας του κτίσματος, όπως αυτή προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί ένα κόμμα είκοσι (1,20), την επιφάνεια της μονοκατοικίας, τον συντελεστή μεγέθους, τον συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, τον συντελεστή εξομάλυνσης και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

10.3.1 Ως επιφάνεια ορίζεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

10.3.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περ. 10.3.1 εφαρμόζεται Σ. Μεγέθους ως εξής:

ένα (1,00) για επιφάνεια μέχρι διακόσια (200) τ.μ., ένα κόμμα δέκα (1,10) για επιφάνεια πάνω από διακόσια (200) τ.μ. και μέχρι τριακόσια (300) τ.μ., ένα κόμμα είκοσι (1,20) για επιφάνεια πάνω από τριακόσια (300) τ.μ. και μέχρι τετρακόσια (400) τ.μ., ένα κόμμα τριάντα (1,30) για επιφάνεια πάνω από τετρακόσια (400) τ.μ. και μέχρι πεντακόσια (500) τ.μ., ένα κόμμα σαράντα (1,40) για επιφάνεια πάνω από πεντακόσια (500) τ.μ. και μέχρι εξακόσια (600) τ.μ. και ένα κόμμα πενήντα (1,50) για επιφάνεια πάνω από εξακόσια (600) τ.μ..

10.3.3 Ανάλογα με τα έτη παλαιότητας εφαρμόζεται Σ. Παλαιότητας ως εξής: μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για έτη από ένα (1) έως πέντε (5), μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για έτη από έξι (6) έως δέκα (10), μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για έτη από έντεκα (11) έως είκοσι (20), μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) για έτη από είκοσι ένα (21) έως τριάντα (30), μηδέν κόμμα πενήντα (0,50) για έτη τριάντα ένα (31) έως σαράντα (40), μηδέν κόμμα σαράντα (0,40) για έτη σαράντα ένα (41) έως πενήντα (50), μηδέν κόμμα τριάντα (0,30) για έτη από πενήντα ένα (51) και άνω.

10.3.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι Σ. Ειδ. Συνθηκών: μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για απαλλοτριωτέο ακίνητο και μηδέν κόμμα τριάντα (0,30) για ημιτελές κτίσμα.

10.3.5 Ανάλογα με τα έτη παλαιότητας εφαρμόζεται Σ. Εξομάλυνσης ως εξής: μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για έτη από είκοσι ένα (21) έως πενήντα (50), μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) για έτη πενήντα ένα (51) και άνω.

10.4 Η φορολογητέα αξία επαγγελματικής στέγης είναι ίση με το άθροισμα της αξίας του οικοπέδου, όπως ορίζεται στην παρ. 10.1 και της αξίας του κτίσματος, όπως αυτή προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί ένα κόμμα σαράντα (1,40), την επιφάνεια της επαγγελματικής στέγης, τον Σ. Μεγέθους, τον Σ. Παλαιότητας, τους Σ. Ειδ. Συνθηκών, τον Σ. Εξομάλυνσης και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

10.4.1 Ως επιφάνεια ορίζεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

10.4.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περ. 10.4.1 εφαρμόζεται Σ. Μεγέθους ως εξής: ένα (1,00) για επιφάνεια μέχρι εκατό (100) τ.μ., μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για επιφάνεια πάνω από εκατό (100) και μέχρι διακόσια (200) τ.μ., μηδέν κόμμα ογδόντα πέντε (0,85) για επιφάνεια πάνω από διακόσια (200) τ.μ. και μέχρι τριακόσια (300) τ.μ., μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για επιφάνεια πάνω από τριακόσια (300) τ.μ..

10.4.3 Ανάλογα με τα έτη παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για έτη από ένα (1) έως πέντε (5), μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για έτη από έξι (6) έως δέκα (10), μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για έτη από έντεκα (11) έως είκοσι (20), μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) για έτη από είκοσι ένα (21) έως τριάντα (30), μηδέν κόμμα πενήντα (0,50) για έτη τριάντα ένα (31) και άνω.

10.4.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι Σ. Ειδ. Συνθηκών: μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για απαλλοτριωτέο ακίνητο και μηδέν κόμμα τριάντα (0,30) για ημιτελές κτίσμα.

10.4.5 Ανάλογα με τα έτη παλαιότητας εφαρμόζεται Σ. Εξομάλυνσης ως εξής: μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για έτη από είκοσι ένα (21) έως πενήντα (50), μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) για έτη πενήντα ένα (51) και άνω.

10.5 Η φορολογητέα αξία γεωργικού κτηρίου ή αποθήκης είναι ίση με το άθροισμα της

αξίας οικοπέδου, όπως ορίζεται στην παρ. 10.1 και της αξίας κτίσματος, όπως αυτή προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί ένα κόμμα τριάντα (1,30), την επιφάνεια του γεωργικού κτηρίου ή της αποθήκης, τον Σ. Μεγέθους, τον Σ. Παλαιότητας, τους Σ. Ειδ. Συνθ., τον Σ. Εξομάλυνσης και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

10.5.1 Ως επιφάνεια γεωργικού κτηρίου ή αποθήκης λαμβάνεται η συνολική επιφάνεια όλων των κτισμάτων κυρίων και βοηθητικών χώρων ή παρακολουθημάτων.

10.5.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περ. 10.5.1 εφαρμόζεται Σ. Μεγέθους ως εξής: μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για επιφάνεια έως εξήντα (60) τ.μ., ένα (1,00) για επιφάνεια μεγαλύτερη από εξήντα (60) και έως και πεντακόσια (500) τ.μ., μηδέν κόμμα ενενήντα πέντε (0,95) για επιφάνεια μεγαλύτερη από πεντακόσια (500) τ.μ. και έως και χίλια (1.000) τ.μ., μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για επιφάνεια μεγαλύτερη από χίλια (1.000) τ.μ. και έως και χίλια πεντακόσια (1.500) τ.μ., μηδέν κόμμα ογδόντα πέντε (0,85) για επιφάνεια μεγαλύτερη από χίλια πεντακόσια (1.500) τ.μ. και έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. και μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για επιφάνεια μεγαλύτερη από δυο χιλιάδες (2.000) τ.μ.

10.5.3 Ανάλογα με τα έτη παλαιότητας εφαρμόζεται Σ. Παλαιότητας ως εξής: μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για έτη από ένα (1) έως πέντε (5), μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για έτη από έξι (6) έως δέκα (10), μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για έτη από έντεκα (11) έως είκοσι (20), μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) για έτη από είκοσι ένα (21) έως τριάντα (30), μηδέν κόμμα πενήντα (0,50) για έτη τριάντα ένα (31) και άνω.

10.5.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι Σ. Ειδ. Συνθ.: μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για απαλλοτριωτέο ακίνητο και μηδέν κόμμα πενήντα (0,50) για ημιτελές κτίσμα.

10.5.5 Ανάλογα με τα έτη παλαιότητας εφαρμόζεται Σ. Εξομάλυνσης ως εξής: μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για έτη από είκοσι ένα (21) έως πενήντα (50), μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) για έτη πενήντα ένα (51) και άνω.

10.6 Η φορολογητέα αξία θέσης στάθμευσης είναι ίση με το άθροισμα του οικοπέδου, όπως ορίζεται στην παρ. 10.1 και της αξίας κτίσματος, όπως αυτή προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης μονοκατοικίας επί ένα κόμμα είκοσι (1,20), την επιφάνεια της θέσης στάθμευσης, τον Σ. Παλαιότητας, τους Σ. Ειδ. Συνθ. και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

10.6.1 Ως επιφάνεια της θέσης στάθμευσης λαμβάνεται ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειάς της.

10.6.2 Ανάλογα με τα έτη παλαιότητας εφαρμόζεται Σ. Παλαιότητας ως εξής: μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για έτη από ένα (1) έως πέντε (5), μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για έτη από έξι (6) έως δέκα (10), μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για έτη από έντεκα (11) έως είκοσι (20), μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) για έτη από είκοσι ένα (21) έως τριάντα (30), μηδέν κόμμα πενήντα (0,50) για έτη τριάντα ένα (31) έως σαράντα (40), μηδέν κόμμα σαράντα (0,40) για έτη σαράντα ένα (41) έως πενήντα (50), μηδέν κόμμα τριάντα (0,30) για έτη από πενήντα ένα (51) και άνω.

10.6.3 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι Σ. Ειδ. Συνθ.: μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για απαλλοτριωτέο ακίνητο και μηδέν κόμμα τριάντα (0,30) για ημιτελές κτίσμα.

10.7 Για τα ακίνητα που εμπίπτουν στην παρ. 10 ισχύουν τα εξής:

10.7.1 Σε περιπτώσεις τμημάτων γης για τα οποία δεν έχει εφαρμοστεί το σύστημα Α.Π.Α.Α., ως τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο εφαρμόζεται η τιμή οικοπέδου που προκύπτει από τη χαμηλότερη τιμή ζώνης και τον μικρότερο Σ.Α.Ο. και Σ.Ο. και ζώνης του οικείου δήμου ή πρώην κοινότητας.

10.7.2 Για τα ακίνητα των οποίων η αξία του γηπέδου προκύπτει σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 3 και υπάρχουν διαφορετικές τιμές εκκίνησης του κτίσματος, λαμβάνεται η ευνοϊκότερη για τον φορολογούμενο τιμή εκκίνησης.

11. Για τα ειδικά κτίσματα η φορολογητέα αξία προκύπτει από το άθροισμα της αξίας του οικοπέδου, η οποία προσδιορίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 8.3, αν το οικόπεδο βρίσκεται εντός συστήματος Α.Π.Α.Α. και σύμφωνα με την παρ. 10.1, αν αυτό βρίσκεται εκτός συστήματος Α.Π.Α.Α. και της αξίας κτίσματος σύμφωνα με τα κατωτέρω:

11.1 Η αξία του κτίσματος των σταθμών αυτοκινήτων και βιομηχανικών - βιοτεχνικών κτηρίων προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί ένα κόμμα σαράντα (1,40), την επιφάνεια, τον Σ. Μεγέθους, τον Σ. Παλαιότητας, τους Σ. Ειδ. Συνθ. και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

11.1.1 Ως επιφάνεια σταθμού αυτοκινήτου ή βιομηχανικού ή βιοτεχνικού κτηρίου λαμβάνεται η συνολική επιφάνεια όλων των κτισμάτων κυρίων και βοηθητικών χώρων ή παρακολουθημάτων.

11.1.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περ. 11.1.1 εφαρμόζεται Σ. Μεγέθους ως εξής: ένα (1,00) για επιφάνεια έως πεντακόσια (500) τ.μ., μηδέν κόμμα ενενήντα πέντε (0,95) για επιφάνεια μεγαλύτερη από πεντακόσια (500) τ.μ. και έως και χίλια (1.000) τ.μ., μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για επιφάνεια μεγαλύτερη από χίλια (1.000) τ.μ. και έως και χίλια πεντακόσια (1.500) τ.μ., μηδέν κόμμα ογδόντα πέντε (0,85) για επιφάνεια μεγαλύτερη από χίλια πεντακόσια (1.500) τ.μ. και έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. και μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για επιφάνεια πάνω από δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ..

11.1.3 Ανάλογα με τα έτη παλαιότητας εφαρμόζεται Σ. Παλαιότητας ως εξής: μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για έτη από ένα (1) έως πέντε (5), μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για έτη από έξι (6) έως δέκα (10), μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για έτη από έντεκα (11) έως είκοσι (20), μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) για έτη από είκοσι ένα (21) έως τριάντα (30), μηδέν κόμμα πενήντα (0,50) για έτη τριάντα ένα (31) και άνω.

11.1.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι Σ. Ειδ. Συνθ.: μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για απαλλοτριωτέο ακίνητο και μηδέν κόμμα πενήντα (0,50) για ημιτελές κτίσμα.

11.2 Η αξία του κτίσματος ξενοδοχείου, τουριστικής εγκατάστασης, νοσηλευτηρίου ή ευαγούς ιδρύματος προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί ένα κόμμα σαράντα (1,40), την επιφάνεια του κτίσματος, τον Σ. Παλαιότητας, τους Σ. Ειδ. Συνθ. και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

11.2.1 Ως επιφάνεια ξενοδοχείου, τουριστικής εγκατάστασης, νοσηλευτηρίου ή ευαγούς ιδρύματος λαμβάνεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

11.2.2 Ανάλογα με τα έτη παλαιότητας εφαρμόζεται Σ. Παλαιότητας ως εξής: μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για έτη από ένα (1) έως πέντε (5), μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για έτη από έξι (6) έως δέκα (10), μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για έτη από έντεκα (11)

έως είκοσι (20), μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) για έτη από είκοσι ένα (21) έως τριάντα (30), μηδέν κόμμα πενήντα (0,50) για έτη από τριάντα ένα (31) έως σαράντα (40) και μηδέν κόμμα σαράντα (0,40) για έτη σαράντα ένα (41) και άνω.

11.2.3 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι Σ. Ειδ. Συνθ.: μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για απαλλοτριωτέο ακίνητο και μηδέν κόμμα τριάντα (0,30) για ημιτελές κτίσμα.

11.3 Η αξία του κτίσματος εκπαιδευτηρίου προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί ένα κόμμα σαράντα (1,40), την επιφάνεια του κτίσματος, τον Σ. Παλαιότητας, τους Σ. Ειδ. Συνθ. και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

11.3.1 Ως επιφάνεια εκπαιδευτηρίου λαμβάνεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού τριάντα εννέα τοις εκατό (39%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

11.3.2 Ανάλογα με τα έτη παλαιότητας εφαρμόζεται Σ. Παλαιότητας ως εξής: μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για έτη από ένα (1) έως πέντε (5), μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για έτη από έξι (6) έως δέκα (10), μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για έτη από έντεκα (11) έως είκοσι (20), μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) για έτη από είκοσι ένα (21) έως τριάντα (30), μηδέν κόμμα πενήντα (0,50) για έτη από τριάντα ένα (31) έως σαράντα (40) και μηδέν κόμμα σαράντα (0,40) για έτη σαράντα ένα (41) και άνω.

11.3.3 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι Σ. Ειδ. Συνθ.: μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για απαλλοτριωτέο ακίνητο και μηδέν κόμμα τριάντα (0,30) για ημιτελές κτίσμα.

11.4 Η αξία του κτίσματος αθλητικών εγκαταστάσεων προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης εκπαιδευτηρίων επί μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80), ένα κόμμα σαράντα (1,40), την επιφάνεια του κτίσματος, τον Σ. Μεγέθους, τον Σ. Παλαιότητας, τους Σ. Ειδ. Συνθ. και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

11.4.1 Ως επιφάνεια αθλητικής εγκατάστασης λαμβάνεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

11.4.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περ. 10.4.1 εφαρμόζεται Σ. Μεγέθους ως εξής: ένα (1,00) για επιφάνεια έως πεντακόσια (500) τ.μ., μηδέν κόμμα ενενήντα πέντε (0,95) για επιφάνεια μεγαλύτερη από πεντακόσια (500) τ.μ. και έως και χίλια (1.000) τ.μ., μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για επιφάνεια μεγαλύτερη από χίλια (1.000) τ.μ. και έως και χίλια πεντακόσια (1.500) τ.μ., μηδέν κόμμα ογδόντα πέντε (0,85) για επιφάνεια μεγαλύτερη από χίλια πεντακόσια (1.500) τ.μ. και έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. και μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για επιφάνεια πάνω από δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ..

11.4.3 Ανάλογα με τα έτη παλαιότητας εφαρμόζεται Σ. Παλαιότητας ως εξής: μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για έτη από ένα (1) έως πέντε (5), μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για έτη από έξι (6) έως δέκα (10), μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για έτη από έντεκα (11) έως είκοσι (20), μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) για έτη από είκοσι ένα (21) έως τριάντα (30), μηδέν κόμμα πενήντα (0,50) για έτη από τριάντα ένα (31) έως σαράντα (40) και μηδέν κόμμα σαράντα (0,40) για έτη σαράντα ένα (41) και άνω.

11.4.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι Σ. Ειδ. Συνθ.: μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για υπό απαλλοτρίωση ακίνητο και μηδέν κόμμα τριάντα (0,30) για ημιτελές κτίσμα.

11.5 Η αξία του κτίσματος που δεν υπάγεται σε καμία από τις ανωτέρω κατηγορίες είναι ίση με το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί ένα κόμμα σαράντα (1,40), την επιφάνεια του κτίσματος, τον Σ. Μεγέθους, τον Σ. Παλαιότητας, τους Σ. Ειδ. Συνθ. και το ποσοστό

συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

11.5.1 Ως επιφάνεια του κτίσματος λαμβάνεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

11.5.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περ. 11.5.1 εφαρμόζεται Σ. Μεγέθους ως εξής: ένα (1,00) για επιφάνεια έως και πεντακόσια (500) τ.μ., μηδέν κόμμα ενενήντα πέντε (0,95) για επιφάνεια μεγαλύτερη από πεντακόσια (500) τ.μ. και έως και χίλια (1.000) τ.μ., μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για επιφάνεια μεγαλύτερη από χίλια (1.000) τ.μ. και έως και χίλια πεντακόσια (1.500) τ.μ., μηδέν κόμμα ογδόντα πέντε (0,85) για επιφάνεια μεγαλύτερη από χίλια πεντακόσια (1.500) τ.μ. και έως και δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ. και μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για επιφάνεια μεγαλύτερη από δύο χιλιάδες (2.000) τ.μ..

11.5.3 Ανάλογα με τα έτη παλαιότητας εφαρμόζεται Σ. Παλαιότητας ως εξής: μηδέν κόμμα ενενήντα (0,90) για έτη από ένα (1) έως πέντε (5), μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80) για έτη από έξι (6) έως δέκα (10), μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για έτη από έντεκα (11) έως είκοσι (20), μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) για έτη από είκοσι ένα (21) έως τριάντα (30), μηδέν κόμμα πενήντα (0,50) για έτη από τριάντα ένα (31) και άνω.

11.5.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι Σ. Ειδ. Συνθ.: μηδέν κόμμα εβδομήντα (0,70) για απαλλοτριωτέο ακίνητο και μηδέν κόμμα τριάντα (0,30) για ημιτελές κτίσμα.

12. Για τις κατηγορίες ακινήτων των παρ. 8, 9 και 10 δεν εφαρμόζεται Σ. Παλαιότητας σε ημιτελή κτίσματα.

13. Η αξία του γηπέδου εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού είναι το γινόμενο του αθροίσματος της βασικής αξίας και της οικοπεδικής αξίας επί τους Συντελεστές Συνιδιοκτησίας, Πρόσοψης, Απόστασης από θάλασσα και Απαλλοτριώσεως, όπως ορίζεται στις διατάξεις της υπ' αρ. 1144814/26361/30.12.1998 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών «Προσδιορισμός της αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού» (Β' 1328), η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των άρθρων 41 και 41Α του ν. 1249/1982.

13.1 Ειδικά, η οικοπεδική αξία εφαρμόζεται αποκλειστικά για αγροτεμάχια τα οποία έχουν πρόσωπο σε εθνική ή επαρχιακή οδό ή απέχουν μέχρι και οκτακόσια (800) μέτρα από τη θάλασσα. Η οικοπεδική αξία ορίζεται ως το γινόμενο της αρχικής οικοπεδικής αξίας, όπως αυτή ορίζεται στην παρ. 2 του άρθρου 1 της υπ' αρ. 1144814/26361/30.12.1998 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών, του μεγέθους των κτισμάτων και του Συντελεστή Κατηγορίας Κτίσματος (Σ. Κατ. Κτίσματος).

13.2 Ο Σ. Κατ. Κτίσματος ορίζεται ανάλογα με το είδος του κτίσματος ως εξής:

α) ένα (1), όταν επί του αγροτεμαχίου υφίσταται κατοικία ή μονοκατοικία,

β) μηδέν κόμμα τέσσερα (0,4), όταν επί του αγροτεμαχίου υφίσταται αποθήκη ή γεωργικό ή κτηνοτροφικό κτίσμα,

γ) μηδέν κόμμα έξι (0,6), όταν επί του αγροτεμαχίου υφίσταται αποκλειστικά άλλης κατηγορίας κτίσμα, πλην των περ. α' και β,

δ) μηδέν κόμμα έξι (0,6), όταν επί του αγροτεμαχίου υφίστανται κτίσματα κατοικίας και αποθήκης,

ε) μηδέν κόμμα πέντε (0,5), όταν επί του αγροτεμαχίου υφίστανται κτίσματα αποθήκης, καθώς και οποιασδήποτε άλλης κατηγορίας κτίσματα πλην κατοικιών ή μονοκατοικιών,

στ) μηδέν κόμμα εξήντα πέντε (0,65), όταν επί του αγροτεμαχίου υφίστανται κτίσματα κατοικιών ή μονοκατοικιών και οποιασδήποτε άλλης κατηγορίας κτισμάτων,

ζ) ένα (1), όταν επί του αγροτεμαχίου υφίσταται κτίσμα για το οποίο δεν προκύπτει η κατηγορία του από τη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

13.3 Για τον υπολογισμό της αξίας δασών και δασικών εκτάσεων ισχύουν ανάλογα τα οριζόμενα στην παρούσα παράγραφο, μη εφαρμοζόμενου του ν. 998/1979 (Α' 289).

14. Με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται κάθε ειδικότερο θέμα και λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 3842/2010.- Άρθρο 32. Προσδιορισμός αξίας ακινήτων φυσικών προσώπων.

1. Ως φορολογητέα αξία των ακινήτων ή των εμπράγματων σε αυτά δικαιωμάτων των φυσικών προσώπων, νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων ορίζεται το γινόμενο που προκύπτει από τις τιμές εκκίνησης ή αφετηρίας, που καθορίζονται σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του ν. 1249/1982, όπως ισχύει, όπου εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, επί τους συντελεστές αυξομείωσης, όπως καθορίζονται κατωτέρω ανά είδος ακινήτου ή κτιρίου.

Ως Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου (ΣΑΟ), για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, λαμβάνεται ο ΣΑΟ που περιλαμβάνεται στις αποφάσεις προσδιορισμού αντικειμενικής αξίας ακινήτων (μικρότερος ή μεγαλύτερος), ανεξάρτητα αν ο συντελεστής δόμησης που ισχύει στην περιοχή είναι διαφορετικός.

Αν το οικοπέδο είναι δεσμευμένο για κοινωφελή χρήση ο Σ.Α.Ο. είναι ίσος με το συντελεστή δόμησης του οικοδομικού τετραγώνου, όπως έχει καθοριστεί με προεδρικό διάταγμα.

Αν το οικοπέδο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία δεν έχουν καθοριστεί με τις αποφάσεις που προβλέπονται στην προηγούμενη περίπτωση, συντελεστής οικοπέδου (Σ.Οικ.), συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), λαμβάνονται οι κατώτεροι αντίστοιχοι συντελεστές Σ.Οικ., συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και Σ.Α.Ο. της ζώνης με τη χαμηλότερη τιμή ζώνης της οικείας Δημοτικής Ενότητας, όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1982. Αν δεν έχουν καθοριστεί τέτοιες ζώνες και τέτοιοι συντελεστές στη Δημοτική Ενότητα, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές του οικείου Δήμου, και, αν δεν έχουν καθοριστεί ούτε στο Δήμο, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές της οικείας Περιφερειακής Ενότητας και, αν δεν έχουν καθοριστεί ούτε στην Περιφερειακή Ενότητα, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές της οικείας Περιφέρειας.

Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται, για τις περιοχές που εντάσσονται στο σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων για πρώτη φορά, οι συντελεστές αξιοποίησης οικοπέδου, καθώς και κάθε άλλο θέμα για τον προσδιορισμό της αξίας των ακινήτων για τη φορολογία ακίνητης περιουσίας.

Για την εφαρμογή των διατάξεων των προηγούμενων εδαφίων ως δήμοι και κοινότητες νοούνται οι δήμοι και κοινότητες του ν. 2539/1997 (Α' 244).

2. Ο εντοπισμός, η κατάταξη ακινήτου σε κατηγορία, καθώς και οι ορισμοί των συντελεστών αυξομείωσης λαμβάνονται κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του ν. 1249/1982, όπως ισχύουν, και από τις υπουργικές αποφάσεις που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση των εν λόγω άρθρων, εκτός αν από τις διατάξεις του παρόντος νόμου ορίζεται άλλως.

3. Για τα ακίνητα εντός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων σύμφωνα

με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, όπως ισχύει, η φορολογητέα αξία προσδιορίζεται ανά κατηγορία ως εξής:

3.1 Η φορολογητέα αξία κατοικίας ή μονοκατοικίας ή διαμερίσματος είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί την επιφάνεια της κατοικίας ή μονοκατοικίας ή διαμερίσματος, το συντελεστή πρόσοψης, το συντελεστή ορόφου, το συντελεστή επιφάνειας, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους του εμπράγματος δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην κατοικία ή μονοκατοικία ή διαμέρισμα δηλώνεται και οικοπέδο, η αξία του ακινήτου προσανξάνεται και με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίζεται από την παράγραφο 3.3 του παρόντος άρθρου.

3.1.1 Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, 1,05 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία και 0,80 αν δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο.

3.1.2 Ανάλογα με τον όροφο που βρίσκεται το κτίσμα και το συντελεστή εμπορικότητας του οικοπέδου εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου ο οποίος καθορίζεται ως ακολούθως:

α) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μικρότερος του 1,5 εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου 0,60 για το υπόγειο, 0,90 για το ισόγειο, 1,00 για τον 1ο όροφο, 1,05 για τον 2ο όροφο, 1,10 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο.

β) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 1,5 και μικρότερος του 3 εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου 0,60 για το υπόγειο, 1,20 για το ισόγειο, 1,10 για τον 1ο όροφο, 1,05 για τον 2ο όροφο, 1,10 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο.

γ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 3 και μικρότερος του 5 εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου 0,60 για το υπόγειο, 1,25 για το ισόγειο, 1,15 για τον 1ο όροφο, 1,10 για τον 2ο όροφο, 1,10 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο.

δ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 5 εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου 0,60 για το υπόγειο, 1,30 για το ισόγειο, 1,20 για τον 1ο όροφο, 1,15 για τον 2ο όροφο, 1,15 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο.

3.1.3 Ανάλογα του εμβαδού εφαρμόζεται συντελεστής επιφάνειας κυρίων χώρων ως εξής: 1,05 για επιφάνεια μικρότερη ή ίση των 25 τ.μ., 1,00 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 25 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 100 τ.μ., 1,05 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 100 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 200 τ.μ., 1,10 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 200 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 300 τ.μ., 1,20 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 300 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 500 τ.μ., 1,30 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 500 τ.μ..

3.1.4 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 από 1 έως 5 έτη, 0,80 από 6 έως 10 έτη, 0,75 από 11 έως 15 έτη, 0,70 από 16 έως 20 έτη, 0,65 από 21 έως 25 έτη, 0,60 από 26 και άνω έτη.

3.1.5 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,80 για διατηρητέο κτίσμα, 0,75 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,40 για ημιτελές κτίσμα.

3.1.6 Η αξία των βοηθητικών χώρων που είναι παρακολουθήματα της κατοικίας, μονοκατοικίας ή διαμερίσματος υπολογίζεται βάσει των ανωτέρω, λαμβάνοντας ως επιφάνεια ποσοστό ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού των βοηθητικών χώρων.

3.2 Η φορολογητέα αξία επαγγελματικής στέγης είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της επαγγελματικής στέγης, το συντελεστή πρόσοψης,

το συντελεστή ορόφου, το συντελεστή επιφάνειας, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην επαγγελματική στέγη δηλώνεται και οικοπέδο η αξία της προσαυξάνεται με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίζεται από την παράγραφο 3.3 του παρόντος άρθρου.

3.2.1 Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, 1,08 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία και 0,60 αν δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο.

3.2.2 Ανάλογα με τον όροφο στον οποίο βρίσκεται η επαγγελματική στέγη και το συντελεστή εμπορικότητας του δρόμου ή των δρόμων στον οποίο έχει πρόσοψη ή προσόψεις η επαγγελματική στέγη εφαρμόζεται συντελεστής ορόφου ως εξής:

α) Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο ισόγειο ως Συντελεστής Ορόφου λαμβάνεται ο Συντελεστής Εμπορικότητας. Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο ισόγειο και δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο ως Συντελεστής Ορόφου λαμβάνεται το γινόμενο του Συντελεστή Εμπορικότητας επί 0,80.

β) Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται στο υπόγειο ως Συντελεστής Ορόφου λαμβάνεται το γινόμενο του Συντελεστή Εμπορικότητας επί 0,50.

γ) Αν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε όροφο τότε ο συντελεστής ορόφου καθορίζεται ως ακολούθως:

γα) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μικρότερος του 1,5 εφαρμόζεται συντελεστής 1,20 για τον 1ο όροφο, 1,25 για τον 2ο όροφο, 1,30 για τον 3ο όροφο, 1,30 για τον 4ο όροφο, 1,35 για τον 5ο ή υψηλότερο όροφο.

γβ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 1,5 και μικρότερος του 3 εφαρμόζεται συντελεστής 1,35 για τον 1ο όροφο, 1,30 για τον 2ο όροφο, 1,30 για τον 3ο όροφο, 1,30 για τον 4ο όροφο, 1,35 για τον 5ο ή υψηλότερο όροφο.

γγ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 3 και μικρότερος του 5 εφαρμόζεται συντελεστής 1,40 για τον 1ο όροφο, 1,35 για τον 2ο όροφο, 1,30 για τον 3ο όροφο, 1,30 για τον 4ο όροφο, 1,35 για τον 5ο ή υψηλότερο όροφο.

γδ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 5 εφαρμόζεται συντελεστής 1,45 για τον 1ο όροφο, 1,40 για τον 2ο όροφο, 1,35 για τον 3ο όροφο, 1,35 για τον 4ο όροφο, 1,35 για τον 5ο ή υψηλότερο όροφο.

Όταν η επαγγελματική στέγη δεν έχει πρόσοψη τότε ως συντελεστής εμπορικότητας λαμβάνεται αυτός της διεύθυνσης του ακινήτου.

3.2.3 Ανάλογα του εμβαδού εφαρμόζεται συντελεστής επιφάνειας ως εξής: 1,10 για επιφάνεια μικρότερη ή ίση των 25 τ.μ., 1,05 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 25 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 50 τ.μ., 1,00 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 50 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 100 τ.μ., 0,90 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 100 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 200 τ.μ., 0,85 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 200 τ.μ. και μικρότερη ή ίση των 300 τ.μ., 0,80 για επιφάνεια μεγαλύτερη των 300 τ.μ. Για τον υπολογισμό του συντελεστή επιφάνειας ως εμβαδόν λαμβάνεται το άθροισμα των τετραγωνικών μέτρων των κυρίων χώρων και ποσοστό είκοσι τοις εκατό της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

3.2.4 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας και τον όροφο στον οποίο βρίσκεται η επαγγελματική στέγη εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής:

α) Όταν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε ισόγειο 0,95 για έτη από 1 έως 5, 0,90 για έτη από 6 έως 10, 0,85 για έτη από 11 έως 15, 0,80 για έτη από 16 και άνω.

β) Όταν η επαγγελματική στέγη βρίσκεται σε άλλον εκτός του ισογείου όροφο 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,75 για έτη από 11 έως 15, 0,70 για έτη από 16 έως 20, 0,65 για έτη από 21 έως 25, 0,60 για έτη από 26 και άνω.

3.2.5 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,80 για διατηρητέο κτίσμα, 0,75 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,50 για ημιτελές κτίσμα.

3.2.6 Η αξία των βοηθητικών χώρων που είναι παρακολουθήματα της επαγγελματικής στέγης υπολογίζεται βάσει των προηγούμενων εδαφίων, λαμβάνοντας ως επιφάνεια ποσοστό ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού των βοηθητικών χώρων.

3.3 Η φορολογητέα αξία οικοπέδου είναι ίση με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου επί τη συνολική τιμή εκκίνησης οικοπέδου, το συντελεστή πρόσοψης, την επιφάνεια του οικοπέδου, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή ποσοστού αξίας οικοπέδου, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

3.3.1 Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε ένα μόνο δρόμο, 1,08 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερους δρόμους ή σε δρόμο και πλατεία και 0,80 αν δεν έχει πρόσοψη σε δρόμο.

3.3.2 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,60 για οικόπεδο που δεν είναι οικοδομήσιμο και δεν μπορεί να τακτοποιηθεί, καθώς και για ποσοστά ιδιοκτησίας οικοπέδου που αναφέρονται στη δυνατότητα μελλοντικής δόμησης αλλά αβέβαιης λόγω εξάντλησής του, κατά το χρόνο φορολογίας, συντελεστή δόμησης, 0,80 για οικόπεδο που δεν είναι οικοδομήσιμο αλλά μπορεί να τακτοποιηθεί, 0,80 για απαλλοτριωτέο ακίνητο, 0,90 για οικόπεδο που τελεί υπό αναστολή οικοδομικών αδειών, η οποία δεν έχει αρθεί.

3.3.3 Για την περίπτωση υπολογισμού αξίας οικοπέδου που αντιστοιχεί στο σύνολο της υπολειπόμενης, μέχρι εξάντλησής του συντελεστή αξιοποίησης οικοπέδου, δομήσιμης επιφάνειας που δεν έχει οικοδομηθεί, εφαρμόζεται συντελεστής ποσοστού αξίας οικοπέδου που προκύπτει από τον ακόλουθο μαθηματικό τύπο:

1 - Επιφάνεια υφισταμένων στο οικόπεδο κτισμάτων

Επιφάνεια οικοπέδου σε τετραγωνικά μέτρα επί Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου

Σε περίπτωση που προκύπτει αρνητικό αποτέλεσμα τότε δεν υπολογίζεται αξία οικοπέδου.

3.4 Η φορολογητέα αξία των αποθηκών, καθώς και των γεωργικών κτισμάτων είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της αποθήκης - γεωργικού κτίσματος, το συντελεστή θέσης, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος. Σε περίπτωση που στην αποθήκη - γεωργικό κτίσμα δηλώνεται και οικόπεδο, η αξία της προσαυξάνεται με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου όπως αυτή προσδιορίζεται από την παράγραφο 3.3 του παρόντος άρθρου.

3.4.1 Ανάλογα με τον όροφο στον οποίο βρίσκεται η αποθήκη ή το γεωργικό κτίσμα και το συντελεστή εμπορικότητας του δρόμου ή των δρόμων στον οποίο έχει πρόσοψη ή προσόψεις το κτίσμα εφαρμόζεται συντελεστής θέσης ως εξής:

α) Αν η αποθήκη ή το γεωργικό κτίσμα βρίσκεται στο ισόγειο ως συντελεστής θέσης λαμβάνεται το γινόμενο του συντελεστή εμπορικότητας επί 0,30.

β) Αν η αποθήκη ή το γεωργικό κτίσμα βρίσκεται στο υπόγειο ως συντελεστής θέσης λαμβάνεται το γινόμενο του συντελεστή εμπορικότητας επί 0,15.

γ) Αν η αποθήκη ή το γεωργικό κτίσμα βρίσκεται σε όροφο τότε ο συντελεστής θέσης καθορίζεται ως ακολούθως:

γα) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μικρότερος του 1,5 εφαρμόζεται συντελεστής: 1,00 για τον 1ο όροφο, 1,05 για τον 2ο όροφο, 1,10 για τον 3ο όροφο, 1,15

για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο.

γβ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 1,5 και μικρότερος του 3 εφαρμόζεται συντελεστής 1,10 για τον 1ο όροφο, 1,05 για τον 2ο όροφο, 1,10 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο.

γγ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 3 και μικρότερος του 5 εφαρμόζεται συντελεστής: 1,15 για τον 1ο όροφο, 1,10 για τον 2ο όροφο, 1,10 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο.

γδ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος ή ίσος του 5 εφαρμόζεται συντελεστής: 1,20 για τον 1ο όροφο, 1,15 για τον 2ο όροφο, 1,15 για τον 3ο όροφο, 1,15 για τον 4ο όροφο, 1,20 για τον 5ο όροφο, 1,25 για τον 6ο ή υψηλότερο όροφο.

3.4.2 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας της αποθήκης ή του γεωργικού κτίσματος εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,95 για έτη από 1 έως 5, 0,90 για έτη από 6 έως 10, 0,85 για έτη από 11 έως 15, 0,80 για έτη από 16 έως 20, 0,75 για έτη από 21 έως 25, 0,70 για έτη από 26 και άνω.

3.4.3 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,80 για διατηρητέο κτίσμα, 0,75 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,80 για ημιτελές κτίσμα.

3.4.4 Η αξία των βοηθητικών χώρων που είναι παρακολούθημα της αποθήκης ή του γεωργικού κτίσματος υπολογίζεται βάσει των ανωτέρω, λαμβάνοντας ως επιφάνεια ποσοστό ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού των βοηθητικών χώρων.

3.4.5 Όταν η αποθήκη ή το γεωργικό κτίσμα δεν έχει πρόσοψη τότε ως συντελεστής εμπορικότητας λαμβάνεται αυτός της διεύθυνσης του ακινήτου.

3.5 Η φορολογητέα αξία θέσης στάθμευσης είναι ίση με το γινόμενο της τιμής της αντίστοιχης ζώνης επί τη συνολική επιφάνεια της θέσης στάθμευσης, το συντελεστή θέσης, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή συνιδιοκτησίας και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος. Σε περίπτωση που στη θέση στάθμευσης δηλώνεται και οικόπεδο η αξία του ακινήτου προσαυξάνεται και με την αξία του υπολοίπου οικοπέδου, όπως αυτή προσδιορίζεται από την παράγραφο 3.3 του παρόντος άρθρου.

3.5.1 Ανάλογα με τον όροφο και το συντελεστή εμπορικότητας του οικοπέδου στο οποίο βρίσκεται η θέση στάθμευσης εφαρμόζεται συντελεστής θέσης ως ακολούθως:

α) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι ίσος με 1 εφαρμόζεται συντελεστής 0,20 για το υπόγειο, 0,30 για το ισόγειο, 0,25 για τον 1ο και επόμενους ορόφους.

β) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος του 1 και μικρότερος ή ίσος του 2 εφαρμόζεται συντελεστής 0,25 για το υπόγειο, 0,35 για το ισόγειο, 0,30 για τον 1ο και επόμενους ορόφους.

γ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος του 2 και μικρότερος ή ίσος του 3 εφαρμόζεται συντελεστής 0,30 για το υπόγειο, 0,40 για το ισόγειο, 0,35 για τον 1ο και επόμενους ορόφους.

δ) Αν ο συντελεστής εμπορικότητας είναι μεγαλύτερος του 3 εφαρμόζεται συντελεστής 0,35 για το υπόγειο, 0,45 για το ισόγειο, 0,40 για τον 1ο και επόμενους ορόφους.

3.5.2 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,95 για έτη από 1 έως 5, 0,90 για έτη από 6 έως 10, 0,85 για έτη από 11 έως 15, 0,80 για έτη από 16 έως 20, 0,75 για έτη από 21 έως 25, 0,70 για έτη από 26 και άνω.

3.5.3 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,80 για διατηρητέο κτίσμα, 0,75 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,80 για ημιτελές κτίσμα.

3.5.4 Η αξία των βοηθητικών χώρων που είναι παρακολούθημα των θέσεων στάθμευσης υπολογίζεται βάσει των ανωτέρω, λαμβάνοντας ως επιφάνεια ποσοστό ίσο με το είκοσι τοις εκατό (20%) του εμβαδού των βοηθητικών χώρων.

3.5.5 Όταν η θέση στάθμευσης δεν έχει πρόσοψη τότε συντελεστής εμπορικότητας είναι αυτός της διεύθυνσης του ακινήτου.

3.5.6 Για τα ακίνητα που εμπίπτουν στις διατάξεις της παραγράφου 3 του παρόντος άρθρου ισχύουν τα εξής:

α) Σε περιπτώσεις ποσοστού συνιδιοκτησίας πλήρους ή ψιλής κυριότητας εφαρμόζεται συντελεστής συνιδιοκτησίας ο οποίος ορίζεται σε 0,90. Δεν εφαρμόζεται ο συντελεστής όταν ο υπόχρεος σε φόρο έχει ποσοστό συνιδιοκτησίας στην επικαρπία.

β) Σε περιπτώσεις οικοπέδου που δεν είναι οικοδομήσιμο, απαλλοτριωτέων ακινήτων και των ορισμένων οικισμών των πινάκων τιμών του Α.Π.Α.Α. δεν εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης.

γ) Σε περίπτωση που ακίνητο εντοπίζεται σε περισσότερα του ενός οικοδομικά τετράγωνα με πολλαπλά προσδιοριστικά στοιχεία υπολογισμού αξίας, για τον προσδιορισμό του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας λαμβάνεται εκείνος ο συνδυασμός συντελεστών που προσδιορίζει την ευνοϊκότερη για τον φορολογούμενο αξία ακινήτου, εφόσον δεν υπολείπεται του 50% της υψηλότερης αξίας ακινήτου που θα μπορούσε να προκύψει από τους πιθανούς συνδυασμούς συντελεστών.

δ) Σε περίπτωση που ακίνητο εντοπίζεται σε οικοδομικό τετράγωνο όπου ισχύουν πολλαπλά προσδιοριστικά στοιχεία υπολογισμού αξίας, για τον προσδιορισμό του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας λαμβάνεται το σύνολο των συντελεστών που προσδιορίζει την ευνοϊκότερη για τον φορολογούμενο αξία ακινήτου.

ε) Σε περίπτωση οικοπέδων όπου από τις τηρούμενες πληροφορίες στη βάση δεδομένων του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας ακινήτων δεν προκύπτουν τα στοιχεία προσδιορισμού της τιμής του Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου, για τον προσδιορισμό του Φόρου Ακίνητης Περιουσίας, αυτός λαμβάνεται σύμφωνα με τα κατωτέρω:

εα) Για οικοπέδα που βρίσκονται σε περιοχές με όρους δόμησης οικισμών προϋφισταμένων του 1923 ή κάτω των δύο χιλιάδων (2.000) κατοίκων, ανεξάρτητα από τη χρήση τους και τη δυνατότητα κατάτμησής τους σε μικρότερα άρτια οικοπέδα, ο Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου προσδιορίζεται ανάλογα με το εμβαδόν του οικοπέδου και σύμφωνα με τις τιμές των περιπτώσεων «κατοικία, ακάλυπτα οικοπέδα και λοιπές χρήσεις» ή «κατοικία και ακάλυπτα οικοπέδα» του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού αξίας, κατά περίπτωση.

εβ) Για οικοπέδα που η τιμή του Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου επηρεάζεται από διάφορες παραμέτρους, ως Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου λαμβάνεται αυτός που είναι ευνοϊκότερος για τον φορολογούμενο, ανά περιοχή ή περίπτωση.

εγ) Για οικοπέδα που βρίσκονται σε περιοχές που από τους πίνακες τιμών για τον προσδιορισμό του Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου απαιτείται βεβαίωση της Πολεοδομίας, λαμβάνονται οι τιμές Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου που δίδονται στον κατωτέρω πίνακα:

Δήμος ή Οικισμός	Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου
ΑΓ. ΒΑΡΒΑΡΑΣ	D1 = 0,80
ΑΓ. ΠΑΡΑΣΚΕΥΗΣ	D1 = 1,00 D2 = 0,80 D3 = 0,80
ΑΙΓΑΛΕΩ	D1 = 1,60
ΗΛΙΟΥΠΟΛΗΣ	D1 = 0,80
ΚΗΦΙΣΙΑΣ	D1 = 0,40
ΝΕΑΣ ΕΡΥΘΡΑΙΑΣ	D1 = 0,40
ΣΑΛΑΜΙΝΑΣ	D2 = 1,20
ΕΡΥΘΡΩΝ	D3 = 0,80
ΜΕΓΑΡΩΝ ΝΕΟ ΜΕΛΙ	D3 = 0,80
ΟΙΝΟΗΣ	D3 = 0,80
ΑΝΑΒΥΣΣΟΥ	D1 = 0,80
ΑΝΟΙΞΕΩΣ	Σ.Α.Ο. = 0,40

ΑΦΙΔΝΩΝ	D3 = 0,80
ΔΙΟΝΥΣΟΥ	D1 = 0,40
ΔΡΟΣΙΑΣ	D1 = 0,60
ΠΑΛΛΗΝΗΣ (ΔΟΦΟΣ ΕΝΤΙΣΟΝ)	Σ.Α.Ο. = 0,80
ΡΟΔΟΠΟΛΗΣ	D1 = 0,40
ΣΠΑΤΩΝ	D3 = 0,80
ΞΑΝΘΗΣ	D3 = 0,40
ΚΟΜΟΤΗΝΗΣ	D1 = 1,00
ΝΙΓΡΙΤΑΣ	Σ.Α.Ο. = 1,40
ΣΙΔΗΡΟΚΑΣΤΡΟΥ	D3 = 0,90
ΤΡΙΚΑΛΩΝ	D4 = 1,80
ΠΡΕΒΕΖΑΣ	D2 = 0,40
ΛΟΥΤΡΩΝ ΑΙΔΗΨΟΥ	D3 = 1,00
ΚΑΝΟΝΙΟΥ ΚΕΡΚΥΡΑΣ	D1 = 0,40
ΣΥΚΥΩΝΟΣ	Σ.Α.Ο. = 0,80
ΔΥΤΙΚΗΣ ΤΡΑΓΑΝΑΣ	Σ.Α.Ο. = 0,80
ΚΑΣΤΡΟΥ ΜΟΝΕΜΒΑΣΙΑΣ	D3 = 1,00
ΣΑΜΟΥ	D1 = 1,20
ΙΑΛΥΣΟΥ	Σ.Α.Ο. = 0,40
ΡΟΔΟΥ	D1 = 1,00
ΓΟΥΡΝΩΝ	Σ.Α.Ο. = 0,60
3Ο ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ ΑΘΗΝΩΝ	D3 = 0,80
ΑΙΓΑΛΕΩ	D3 = 0,80
ΠΕΡΙΣΤΕΡΙ	D3 = 0,80
ΤΑΥΡΟΣ	D3 = 0,80
ΑΓ. Ι. ΡΕΝΤΗ	D3 = 0,80

εδ) Για οικόπεδα που βρίσκονται εντός οικοδομικών τετραγώνων που τέμνονται από μία ή περισσότερες οριογραμμές διαφορετικών Συντελεστών Αξιοποίησης Οικοπέδου, λαμβάνεται ως τιμή Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου η ευνοϊκότερη για τον φορολογούμενο.

εε) Για οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές, στις οποίες υπάρχουν δύο ή περισσότερες τιμές Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου και δεν είναι δυνατός ο προσδιορισμός της θέσης τους, λόγω έλλειψης της γεωγραφικής απεικόνισης της περιοχής σε χάρτη, ως τιμή Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου λαμβάνεται η μικρότερη τιμή.

εστ) Για οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες εντάχθηκαν στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων από το έτος 2011, στις οποίες δεν υπάρχει τιμή Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου, ως Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου λαμβάνεται η τιμή 0,60.

εζ) Για οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές, οι οποίες εντάσσονται στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων με τιμή Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου D5, ως Συντελεστής Αξιοποίησης Οικοπέδου λαμβάνεται η τιμή 0,20.

4. Για τα ακίνητα των οποίων η αξία των κτισμάτων τους προκύπτει σύμφωνα με τις διατάξεις

του άρθρου 41Α του ν. 1249/1982, όπως ισχύει, με εξαίρεση τα ειδικά κτίσματα, και τα οποία βρίσκονται επί οικοπέδου η αξία του οποίου προκύπτει σύμφωνα με τις χαμηλότερες τιμές ζώνης της οικείας Δημοτικής Ενότητας είτε του οικείου Δήμου είτε της οικείας Περιφερειακής Ενότητας είτε της οικείας Περιφέρειας, κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου, ή επί αγροτεμαχίου, η φορολογητέα αξία προσδιορίζεται ανά κατηγορία ως εξής:

4.1 Η φορολογητέα αξία του οικοπέδου προκύπτει από το γινόμενο της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, του συντελεστή οικοπέδου, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 1, της επιφάνειας του οικοπέδου και του ποσοστού συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

4.2 Η φορολογητέα αξία κατοικίας ή διαμερίσματος είναι ίση με το άθροισμα της αξίας του οικοπέδου, όπως ορίζεται στην παράγραφο 4.1 του παρόντος άρθρου, και της αξίας του κτίσματος, όπως αυτή προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,40, την επιφάνεια της κατοικίας ή του διαμερίσματος, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή εξομάλυνσης και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπράγματος δικαιώματος.

4.2.1 Ως επιφάνεια ορίζεται το άθροισμα των τετραγωνικών μέτρων των κυρίων χώρων και ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

4.2.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 4.2.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 1,00 για επιφάνεια μέχρι 200 τ.μ., 1,10 για επιφάνεια πάνω από 200 τ.μ. και μέχρι 300 τ.μ. και 1,20 για επιφάνεια πάνω από 300 τ.μ..

4.2.3 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη 31 έως 40, 0,40 για έτη 41 έως 50, 0,30 για έτη από 51 και άνω.

4.2.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα.

4.2.5 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής εξομάλυνσης ως εξής: 0,70 για έτη από 21 έως 50, 0,60 για έτη 51 και άνω.

4.3 Η φορολογητέα αξία μονοκατοικίας είναι ίση με το άθροισμα της αξίας του οικοπέδου, όπως ορίζεται στην παράγραφο 4.1 του παρόντος άρθρου και της αξίας του κτίσματος, όπως αυτή προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,20, την επιφάνεια της μονοκατοικίας, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή εξομάλυνσης και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

4.3.1 Ως επιφάνεια ορίζεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

4.3.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 4.3.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 1,00 για επιφάνεια μέχρι 200 τ.μ., 1,10 για επιφάνεια πάνω από 200 τ.μ. και μέχρι 300 τ.μ., 1,20 για επιφάνεια πάνω από 300 τ.μ. και μέχρι 400 τ.μ., 1,30 για επιφάνεια πάνω από 400 τ.μ. και μέχρι 500 τ.μ., 1,40 για επιφάνεια πάνω από 500 τ.μ. και μέχρι 600 τ.μ. και 1,50 για επιφάνεια πάνω από 600 τ.μ..

4.3.3 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη 31 έως 40, 0,40 για έτη 41 έως 50, 0,30 για έτη από 51 και άνω.

4.3.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα.

4.3.5 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής εξομάλυνσης ως εξής: 0,70 για έτη από 21 έως 50, 0,60 για έτη 51 και άνω.

4.4 Η φορολογητέα αξία επαγγελματικής στέγης είναι ίση με το άθροισμα της αξίας του οικοπέδου, όπως ορίζεται στην παράγραφο 4.1 του παρόντος άρθρου και της αξίας του κτίσματος, όπως αυτή προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,40, την επιφάνεια της επαγγελματικής στέγης, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή εξομάλυνσης και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

4.4.1 Ως επιφάνεια ορίζεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

4.4.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 4.4.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 1,00 για επιφάνεια μέχρι 100 τ.μ., 0,90 για επιφάνεια πάνω από 100 και μέχρι 200 τ.μ., 0,85 για επιφάνεια πάνω από 200 τ.μ. και μέχρι 300 τ.μ., 0,80 για επιφάνεια πάνω από 300 τ.μ..

4.4.3 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη 31 και άνω.

4.4.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα.

4.4.5 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής εξομάλυνσης ως εξής: 0,70 για έτη από 21 έως 50, 0,60 για έτη 51 και άνω.

4.5 Η φορολογητέα αξία γεωργικού κτηρίου ή της αποθήκης είναι ίση με το άθροισμα της αξίας οικοπέδου, όπως ορίζεται στην παράγραφο 4.1 του παρόντος άρθρου και της αξίας κτίσματος, όπως αυτή προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,30, την επιφάνεια του γεωργικού κτηρίου ή της αποθήκης, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών, το συντελεστή εξομάλυνσης και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

4.5.1 Ως επιφάνεια γεωργικού κτηρίου - αποθήκης λαμβάνεται η συνολική επιφάνεια όλων των κτισμάτων κυρίων και βοηθητικών χώρων ή παρακολουθημάτων.

4.5.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 4.5.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 0,70 για επιφάνεια έως και 60 τ.μ., 1,00 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 60 και έως και 500 τ.μ., 0,95 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 500 τ.μ. και έως και 1.000 τ.μ., 0,90 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.000 τ.μ. και έως και 1.500 τ.μ., 0,85 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.500 τ.μ. και έως και 2.000 τ.μ. και 0,80 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 2.000 τ.μ..

4.5.3 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη 31 και άνω.

4.5.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,50 για ημιτελές κτίσμα.

4.5.5 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής εξομάλυνσης ως εξής: 0,70 για έτη από 21 έως 50, 0,60 για έτη 51 και άνω.

4.6 Η φορολογητέα αξία θέσης στάθμευσης είναι ίση με το άθροισμα του οικοπέδου, όπως ορίζεται στην παράγραφο 4.1 του παρόντος άρθρου και της αξίας κτίσματος, όπως αυτή προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης μονοκατοικίας επί 1,20, την επιφάνεια της θέσης στάθμευσης, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

4.6.1 Ως επιφάνεια της θέσης στάθμευσης λαμβάνεται ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειάς της.

4.6.2 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως

30, 0,50 για έτη 31 έως 40, 0,40 για έτη 41 έως 50, 0,30 για έτη από 51 και άνω.

4.6.3 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέ ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα.

4.7 Για τα ακίνητα που εμπίπτουν στις διατάξεις της παραγράφου 4 του παρόντος άρθρου ισχύουν τα εξής:

4.7.1 Σε περιπτώσεις τμημάτων γης για τα οποία δεν έχει εφαρμοστεί το σύστημα Α.Π.Α.Α. και δεν συμπεριλαμβάνονται στην απόφαση του Υπουργού Οικονομικών που προβλέπεται στο δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 1, ως τιμή ανά τετραγωνικό μέτρο εφαρμόζεται η τιμή οικοπέδου που προκύπτει από τη χαμηλότερη τιμή ζώνης και το μικρότερο Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου και συντελεστή Οικοπέδου και ζώνης του οικείου δήμου ή κοινότητας.

4.7.2 Για τα ακίνητα των οποίων η αξία του γηπέδου τους προκύπτει σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 και υπάρχουν διαφορετικές τιμές εκκίνησης του κτίσματος λαμβάνεται η ευνοϊκότερη για τον φορολογούμενο τιμή εκκίνησης.

5. Για τα ειδικά κτίσματα η φορολογητέα αξία προκύπτει από το άθροισμα της αξίας του οικοπέδου, η οποία, αν το οικοπέδο βρίσκεται εντός συστήματος Α.Π.Α.Α. προσδιορίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 3.3 του παρόντος άρθρου και εάν βρίσκεται εκτός συστήματος Α.Π.Α.Α. προσδιορίζεται από την παράγραφο 4.1 του παρόντος, και της αξίας κτίσματος σύμφωνα με τα κατωτέρω:

5.1 Η αξία του κτίσματος των σταθμών αυτοκινήτων - βιομηχανικών βιοτεχνικών κτηρίων προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,40, την επιφάνεια, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

5.1.1 Ως επιφάνεια σταθμού αυτοκινήτου - βιομηχανικού - βιοτεχνικού κτηρίου λαμβάνεται η συνολική επιφάνεια όλων των κτισμάτων κυρίων και βοηθητικών χώρων ή παρακολουθημάτων.

5.1.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 5.1.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 1,00 για επιφάνεια έως και 500 τ.μ., 0,95 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 500 τ.μ. και έως και 1.000 τ.μ., 0,90 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.000 τ.μ. και έως και 1.500 τ.μ., 0,85 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.500 τ.μ. και έως και 2.000 τ.μ. και 0,80 για επιφάνεια πάνω από 2.000 τ.μ..

5.1.3 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη 31 και άνω.

5.1.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέ ακίνητο και 0,50 για ημιτελές κτίσμα.

5.2 Η αξία του κτίσματος ξενοδοχείου, τουριστικής εγκατάστασης, νοσηλευτηρίου ή ευαγούς ιδρύματος προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,40, την επιφάνεια του κτίσματος, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

5.2.1 Ως επιφάνεια ξενοδοχείου, τουριστικής εγκατάστασης, νοσηλευτηρίου ή ευαγούς ιδρύματος λαμβάνεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού είκοσι πέντε τοις εκατό (25%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

5.2.2 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη από 31 έως 40 και 0,40 για έτη 41 και άνω.

5.2.3 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέ ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα.

5.3 Η αξία του κτίσματος εκπαιδευτηρίου προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,40, την επιφάνεια του κτίσματος, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συν-

θηκών και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

5.3.1 Ως επιφάνεια εκπαιδευτηρίου λαμβάνεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού τριάντα εννέα τοις εκατό (39%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

5.3.2 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη από 31 έως 40 και 0,40 για έτη 41 και άνω.

5.3.3 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα.

5.4 Η αξία του κτίσματος αθλητικών εγκαταστάσεων προκύπτει από το γινόμενο της τιμής εκκίνησης εκπαιδευτηρίων επί 0,80, 1,40, την επιφάνεια του κτίσματος, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

5.4.1 Ως επιφάνεια αθλητικής εγκατάστασης λαμβάνεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού πενήντα τοις εκατό (50%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

5.4.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 5.4.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 1,00 για επιφάνεια έως και 500 τ.μ., 0,95 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 500 τ.μ. και έως και 1.000 τ.μ., 0,90 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.000 τ.μ. και έως και 1.500 τ.μ., 0,85 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.500 τ.μ. και έως και 2.000 τ.μ. και 0,80 για επιφάνεια πάνω από 2.000 τ.μ..

5.4.3 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη από 31 έως 40 και 0,40 για έτη 41 και άνω.

5.4.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα.

5.5 Η αξία του κτίσματος που δεν υπάγεται σε καμία από τις ανωτέρω κατηγορίες είναι ίση με το γινόμενο της τιμής εκκίνησης επί 1,40, την επιφάνεια του κτίσματος, το συντελεστή μεγέθους, το συντελεστή παλαιότητας, τους συντελεστές ειδικών συνθηκών και το ποσοστό συνιδιοκτησίας αναλόγως του είδους εμπραγμάτου δικαιώματος.

5.5.1 Ως επιφάνεια του κτίσματος λαμβάνεται το άθροισμα των κυρίων χώρων και ποσοστού σαράντα τοις εκατό (40%) της επιφάνειας των βοηθητικών χώρων.

5.5.2 Ανάλογα με την επιφάνεια της περίπτωσης 5.5.1 εφαρμόζεται συντελεστής μεγέθους ως εξής: 1,00 για επιφάνεια έως και 500 τ.μ., 0,95 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 500 τ.μ. και έως και 1.000 τ.μ., 0,90 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.000 τ.μ. και έως και 1.500 τ.μ., 0,85 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 1.500 τ.μ. και έως και 2.000 τ.μ. και 0,80 για επιφάνεια μεγαλύτερη από 2.000 τ.μ..

5.5.3 Ανάλογα με τα χρόνια παλαιότητας εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας ως εξής: 0,90 για έτη από 1 έως 5, 0,80 για έτη από 6 έως 10, 0,70 για έτη από 11 έως 20, 0,60 για έτη από 21 έως 30, 0,50 για έτη από 31 και άνω.

5.5.4 Εφαρμόζονται οι ακόλουθοι συντελεστές ειδικών συνθηκών: 0,70 για απαλλοτριωτέο ακίνητο και 0,30 για ημιτελές κτίσμα.

6. Για τις κατηγορίες ακινήτων που αναφέρονται στις παραγράφους 3, 4 και 5 του παρόντος άρθρου δεν εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας σε ημιτελή κτίσματα.

7. Η αξία του γηπέδου εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού είναι το γινόμενο του αθροίσματος της βασικής αξίας και της οικοπεδικής αξίας επί τους συντελεστές συνιδιοκτησίας, πρόσφυσης, απόστασης από θάλασσα και απαλλοτρίωσης, όπως ορίζεται από τις διατάξεις της υπ' αριθμ. 1144814/26361/30.12.1998 (Β' 1328) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών όπως έχει τροποποιηθεί και ισχύει, η οποία εκδόθηκε κατ' εξουσιοδότηση των άρθρων 41 και 41α του ν. 1249/1982.

7.1 Ειδικά, η οικοπεδική αξία, εφαρμόζεται αποκλειστικά για αγροτεμάχια τα οποία έχουν πρόσωπο σε Εθνική ή Επαρχιακή οδό ή απέχουν μέχρι και οκτακόσια (800) μέτρα από τη θάλασσα.

Η οικοπεδική αξία ορίζεται ως το γινόμενο της αρχικής οικοπεδικής αξίας, όπως αυτή ορίζεται στις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 1 της υπ' αριθμ. 1144814/26361/30.12.1998 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών, του μεγέθους των κτισμάτων και του συντελεστή κατηγορίας κτίσματος.

7.2 Ο συντελεστής κατηγορίας κτίσματος ορίζεται ανάλογα με το είδος του κτίσματος ως εξής:

- α) 1, όταν επί του αγροτεμαχίου υφίσταται κατοικία ή μονοκατοικία,
- β) 0,4, όταν επί του αγροτεμαχίου υφίσταται αποθήκη ή γεωργικό ή κτηνοτροφικό κτίσμα,
- γ) 0,6, όταν επί του αγροτεμαχίου υφίσταται αποκλειστικά άλλης κατηγορίας κτίσμα, πλην των περιπτώσεων α' και β',
- δ) 0,6, όταν επί του αγροτεμαχίου υφίστανται κτίσματα κατοικίας και αποθήκης,
- ε) 0,5 όταν επί του αγροτεμαχίου υφίστανται κτίσματα αποθήκης, καθώς και οποιασδήποτε άλλης κατηγορίας κτίσματα πλην κατοικιών ή μονοκατοικιών,
- στ) 0,65 όταν επί του αγροτεμαχίου υφίστανται κτίσματα κατοικιών ή μονοκατοικιών και οποιασδήποτε άλλης κατηγορίας κτισμάτων,
- ζ) 1, όταν επί του αγροτεμαχίου υφίσταται κτίσμα για τα οποία δεν προκύπτει η κατηγορία τους από τη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

7.3 Για τον υπολογισμό της αξίας δασών και δασικών εκτάσεων ισχύουν ανάλογα τα οριζόμενα στην παράγραφο αυτή, μη εφαρμοζομένων διατάξεων του ν. 998/1979 (Α' 289).

8. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται κάθε άλλη σχετική λεπτομέρεια και ειδικότερο θέμα που είναι αναγκαίο για την εφαρμογή του παρόντος.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 6 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 6 κωδικοποιούνται οι διατάξεις του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 σχετικά με τον προσδιορισμό της αξίας ακινήτων για την επιβολή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. (με την εξαίρεση των εδαφίων τρίτου, τέταρτου και πέμπτου της παρ. 1 του ίδιου άρθρου που κωδικοποιούνται ως άρθρο 7 στον παρόντα Κώδικα), όπως τροποποιήθηκαν με την παρ. 4 του άρθρου 13 του ν. 4223/2013, με τις παρ. 5, 6 και 7 του άρθρου 52 του ν. 4276/2014, με το άρθρο 49 του ν. 4916/2022, με το άρθρο 40 του ν. 4949/2022 (Α' 126), και γίνεται εκτεταμένη αναρίθμηση κατά τρόπο, ώστε οι κωδικοποιητικές διατάξεις να αποδίδονται σε δεκατέσσερις παραγράφους με τις κατά περίπτωση περιπτώσεις και υποπεριπτώσεις αυτών. Πέραν των κατά περίπτωση λεκτικών αναδιατυπώσεων και της εισαγωγής αρκτικόλεξων προκειμένου να αποφεύγονται επαναλήψεις, επισημαίνεται ότι στην κωδικοποιητική παρ. 9:

α) στην οποία κωδικοποιείται μεταξύ άλλων η περ. β) της παρ. 3.5.6. του άρθρου 32 του ν. 3842/2010, διευκρινίζονται σχετικά οι περιπτώσεις ακινήτων που βρίσκονται σε οικισμούς για τους οποίους δεν εφαρμόζεται συντελεστής πρόσοψης με βάση τους πίνακες τιμών του συστήματος Α.Π.Α.Α.,

β) στην οποία κωδικοποιείται ως υποπερ. εγ) της περ. ε) η υποπερ. εγ) της περ. ε) της παρ. 3.5.6. του άρθρου 32 του ν. 3842/2010, η προβλεπόμενη απαίτηση σχετικά με οικόπεδα που βρίσκονται σε περιοχές που από τους πίνακες τιμών για τον προσδιορισμό του Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) απαιτείται βεβαίωση της Πολεοδομίας αντικαθίσταται από βεβαίωση της οικείας Υπηρεσίας Δόμησης (Υ.ΔΟΜ.) ή μηχανικού, κατ' εφαρμογή του ν. 4495/2017 (Α' 167) (βλ. και την υπό στοιχεία 138311 ΕΞ 2024 κοινή απόφαση του Υπουργού και του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών «Τροποποίηση της υπό στοιχεία 1067780/82/ Γ0013/09.06.1994 (ΠΟΛ. 1149) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών «Τροποποίηση, βελτίωση και κωδικοποίηση των διατάξεων που αφορούν τη φορολογητέα αξία μεταβιβαζόμενων με οποιαδήποτε αιτία ακινήτων εντός σχεδίου, κατά το αντικειμενικό σύστημα» (Β' 549), της υπό στοιχεία 1129485/479/ Γ0013/03.12.1996 (ΠΟΛ. 1310) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών «Προσδιορισμός κατ'

άρθρο 41α του ν. 1249/1982 με αντικειμενικά κριτήρια, αξίας κτισμάτων ακινήτων, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού» (Β' 1152) και της υπό στοιχεία 1144814/26361/30.12.1998 (ΠΟΛ. 1310) απόφασης του Υπουργού Οικονομικών «Προσδιορισμός της αξίας γης εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών που δεν έχουν ειδικούς όρους δόμησης με το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού» (Β' 1328), όπως ισχύουν» (Β' 6326) και τέλος,

γ) στον πίνακα της κωδικοποιητικής υποπερ. εγ) της περ. ε), η αναφορά στον Δήμο – οικισμό των Γουρνών με Σ.Α.Ο. μηδέν κόμμα εξήντα (0,60) απαλείφεται, καθώς με την υπό στοιχεία 57732 ΕΞ 2021/18.5.2021 κοινή απόφαση του Υπουργού και του Υφυπουργού Οικονομικών «Αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης των περιοχών που είναι ενταγμένες στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού φορολογητέας αξίας ακινήτων και έναρξη ισχύος των διατάξεων του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 και καθορισμός τιμών εκκίνησης και συντελεστών αυξομειώσής τους για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων που βρίσκονται σε λοιπές περιοχές εντός σχεδίου ή ορίων οικισμών κατά το αντικειμενικό σύστημα» (Β' 2375), έχει ήδη καθοριστεί συγκεκριμένη τιμή Σ.Α.Ο. για την εν λόγω περίπτωση.

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ
ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ
ΑΡΘΡΟ 7
ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Στις περιπτώσεις έκδοσης ακυρωτικών αποφάσεων του Συμβουλίου της Επικρατείας, με τις οποίες ακυρώθηκαν τιμές εκκίνησης και συντελεστές αυξομείωσης, όπως είχαν αναπροσαρμοστεί και ίσχυαν μέχρι τις 31.12.2008, λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσης, όπως αναπροσαρμόστηκαν μετά τις 31.12.2008 σε εκτέλεση των ως άνω αποφάσεων. Αν έχει βεβαιωθεί φόρος με βάση τιμές εκκίνησης και συντελεστές αυξομείωσης διαφορετικούς από αυτούς που ορίζονται στο προηγούμενο εδάφιο, διενεργείται νέος προσδιορισμός του φόρου από τη Φορολογική Διοίκηση και, σε περίπτωση θεμελίωσης σχετικής αξίωσης, ο φόρος συμψηφίζεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του έτους 2025, με την επιφύλαξη των προβλέψεων περί παραγραφής.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 3842/2010.- Άρθρο 32. Προσδιορισμός αξίας ακινήτων φυσικών προσώπων.

1. Για τα έτη 2012 και 2013 και εφεξής λαμβάνονται υπόψη οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσης, όπως είχαν αναπροσαρμοσθεί κατά τα οριζόμενα στις διατάξεις 41 και 41Α του ν. 1249/1982 και ίσχυαν κατά την 31.12.2008, καθώς και οι τιμές εκκίνησης και οι συντελεστές αυξομείωσης όπως αναπροσαρμόστηκαν μετά την 31.12.2008 σε εκτέλεση ακυρωτικής αποφάσεως του Συμβουλίου της Επικρατείας, η οποία ακύρωσε τιμές εκκίνησης και συντελεστές αυξομείωσης που είχαν αναπροσαρμοστεί μέχρι 31.12.2008 από τον φόρο ακίνητης περιουσίας και τον ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων.

Αν έχει βεβαιωθεί φόρος με βάση τιμές εκκίνησης και συντελεστές αυξομείωσης διαφορετικούς από αυτούς που ορίζονται στο προηγούμενο εδάφιο, διενεργείται νέος προσδιορισμός του φόρου από τη φορολογική διοίκηση και, σε περίπτωση θεμελίωσης σχετικής αξίωσης, ο φόρος συμψηφίζεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του έτους 2025, με την επιφύλαξη των διατάξεων περί παραγραφής. Οι διατάξεις των δύο προηγούμενων εδαφίων δεν εφαρμόζονται για ακίνητα περιοχών που εντάχθηκαν στο σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού για πρώτη φορά μετά την 31.12.2008.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΙΙΙ ΒΙΒΛΙΟΥ ΠΡΩΤΟΥ Ν. 5219/2025

Στο Τμήμα ΙΙΙ με τίτλο «Μεταβατικές διατάξεις» περιλαμβάνεται το άρθρο 7 με το οποίο κωδικοποιούνται τα εδάφια τρίτο, τέταρτο και πέμπτο της παρ. 1 του άρθρου 32 του ν. 3842/2010.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 7 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 7 κωδικοποιούνται το τρίτο, τέταρτο και πέμπτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου

32 του ν. 3842/2010, όπως προστέθηκαν με το άρθρο 57 του ν. 4223/2013, όπως εν συνεχεία το τρίτο εδάφιο τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 12 του ν. 4239/2014 και το τέταρτο εδάφιο αντικαταστάθηκε με το άρθρο 40 του ν. 4949/2022, και εισάγονται ως μεταβατικές διατάξεις με ανάλογη αναδιατύπωση.

ΒΙΒΛΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
ΜΕΡΟΣ Α'
ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ Ι
ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ
ΑΡΘΡΟ 8
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

1. Επιβάλλεται ετησίως Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) στα δικαιώματα της παρ. 2, σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

2. Ο φόρος επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου. Ο φόρος επιβάλλεται και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπράγματων δικαιωμάτων. Εξαιρετικά, επιβάλλεται και στο δικαίωμα της νομής ή οιονεί νομής, της κατοχής, καθώς και στη δέσμευση δικαιωμάτων επί του ακινήτου από Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 9.

3. Ο φόρος ισούται:

α) με τον κύριο φόρο επί του κάθε ακινήτου και την προσαύξηση επί αυτού σύμφωνα με την Ενότητα Ε' του άρθρου 11, εάν υποκείμενο του φόρου είναι φυσικό πρόσωπο, και

β) με το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στον φόρο, εάν υποκείμενο του φόρου είναι νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα.

4. Τα δικαιώματα επί των οποίων επιβάλλεται ο φόρος είναι αυτά που υπάρχουν την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από τις μεταβολές που επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού και από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης.

5. Για τον προσδιορισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Η πραγματική κατάσταση του ακινήτου προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο. Αν δεν υπάρχει οριστική εγγραφή, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης. Αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου. Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή έχει

γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, λαμβάνονται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 4223/2013.- Άρθρο 1. Αντικείμενο του φόρου.

1. Από το έτος 2014 και για κάθε επόμενο έτος επιβάλλεται Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) στα δικαιώματα της παραγράφου 2 του παρόντος, σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή κάθε είδους νομικές οντότητες την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.

2. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται στα εμπράγματα δικαιώματα της πλήρους κυριότητας, της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης και της επιφάνειας επί του ακινήτου. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. επιβάλλεται και στα εμπράγματα ή ενοχικά δικαιώματα της αποκλειστικής χρήσης θέσης στάθμευσης, βοηθητικού χώρου και κολυμβητικής δεξαμενής, που βρίσκονται σε κοινόκτητο τμήμα του ακινήτου και αποτελούν παρακολούθημα των παραπάνω εμπραγμάτων δικαιωμάτων. Εξαιρετικά, επιβάλλεται και στο δικαίωμα της νομής ή οιονεί νομής, της κατοχής, καθώς και στη δέσμευση δικαιωμάτων επί του ακινήτου από Ο.Τ. Α. σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 2.

3. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται:

α) με τον κύριο φόρο επί του κάθε ακινήτου και την προσαύξηση επί αυτού σύμφωνα με την Ενότητα Ε' του άρθρου 4, εάν υποκείμενο του φόρου είναι φυσικό πρόσωπο, και

β) με το άθροισμα του κύριου φόρου επί του κάθε ακινήτου και του συμπληρωματικού φόρου επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων επί των ακινήτων του υποκειμένου στον φόρο, εάν υποκείμενο του φόρου είναι νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα.

4. Τα δικαιώματα επί των οποίων επιβάλλεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετησίως είναι αυτά που υπάρχουν την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ανεξάρτητα από μεταβολές που τυχόν επέρχονται κατά τη διάρκεια του έτους αυτού και ανεξάρτητα από τη μεταγραφή του τίτλου κτήσης.

5. Για τον καθορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνεται υπόψη η πραγματική κατάσταση του ακινήτου. Η πραγματική κατάσταση του ακινήτου προκύπτει από την οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο. Αν δεν υπάρχει οριστική εγγραφή, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία του ακινήτου, όπως προκύπτουν από τον τίτλο κτήσης. Αν δεν υπάρχει τίτλος κτήσης, λαμβάνονται υπόψη τα στοιχεία της πραγματικής κατάστασης του ακινήτου. Αν η πραγματική επιφάνεια του ακινήτου υπερβαίνει αυτή που αναγράφεται στην οριστική εγγραφή στο κτηματολογικό γραφείο ή στον τίτλο κτήσης ή στην άδεια οικοδομής ή έχει γίνει αλλαγή της χρήσης του ακινήτου, λαμβάνεται υπόψη η πραγματική επιφάνεια και η πραγματική χρήση του ακινήτου.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ ΔΕΥΤΕΡΟΥ Ν. 5219/2025

Στο Βιβλίο Δεύτερο υπό τον τίτλο «Φορολογία επί της ιδιοκτησίας ακίνητης περιουσίας» αποδίδονται σε δύο Μέρη με τα επιμέρους Τμήματα αυτών ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. και ο Ε.Φ.Α., στα ειδικότερα άρθρα 8 έως 21.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΜΕΡΟΥΣ Α' ΒΙΒΛΙΟΥ ΔΕΥΤΕΡΟΥ Ν. 5219/2025

Στο Μέρος Α' περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων περιλαμβάνονται τέσσερα Τμήματα.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ Ι ΒΙΒΛΙΟΥ ΔΕΥΤΕΡΟΥ Ν. 5219/2025

Στο Τμήμα Ι υπό τον τίτλο «Πεδίο εφαρμογής και απαλλαγές» περιέχονται τα άρθρα 8 έως 10 με τα οποία κωδικοποιούνται οι παρ. 1 έως 5 του άρθρου 1 και τα άρθρα 2 και 3 του ν. 4223/2013.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 8 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 8 κωδικοποιούνται οι παρ. 1 έως 5 του άρθρου 1 του ν. 4223/2013, όπως η παρ. 3 αυτού τροποποιήθηκε με το άρθρο 40 του ν. 4916/2022 και η παρ. 6 αυτού είχε προστεθεί με την παρ. 1 του άρθρου 126 του ν. 4549/2018 (Α' 105), με λεκτικές αναδιατυπώσεις και επικαιροποίηση των σχετικών παραπομπών προς τις διατάξεις του αξιολογούμενου Κώδικα με την επισήμανση ότι στην παρ. 1 με την οποία κωδικοποιείται η παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 4223/2013 απαλείφεται η αναφορά στην έναρξη εφαρμογής της ρύθμισης.

Η παρ. 6 του άρθρου 1 του ν. 4223/2013 απαλείφεται λόγω εξάντλησης του ρυθμιστικού της περιεχομένου.

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

ΑΠΟΦ. ΓΓΔΕ ΠΟΛ.1184/30.7.2014.- Μηχανογραφική διαχείριση των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων (Ε9) για τον υπολογισμό του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 και 13 του Ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α'), περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και ειδικότερα τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 6, όπως ισχύει.

Αποφασίζουμε

Για την αποκατάσταση ενδεχόμενων τυπικών λαθών και ελλείψεων σε στοιχεία ακινήτων των δηλώσεων στοιχείων ακινήτων, προκειμένου να συντεθούν μηχανογραφικά οι δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α.:

1. Σε περίπτωση μη αναγραφής ή αναγραφής λανθασμένου είδους εμπράγματος δικαιώματος, το ακίνητο θεωρείται ότι ανήκει κατά πλήρη κυριότητα στο φορολογούμενο, εφόσον το έτος γέννησης επικαρπωτή για το συγκεκριμένο δικαίωμα είναι κενό.

2. Σε περίπτωση μη αναγραφής ή αναγραφής λανθασμένου ποσοστού συνιδιοκτησίας, λαμβάνεται ποσοστό συνιδιοκτησίας εκατό τοις εκατό (100%).

3. Σε περίπτωση μη συμπλήρωσης του αριθμού ορόφου ή συμπλήρωσης ορόφου ακινήτου ως δώμα, για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται ο συντελεστής που αντιστοιχεί στον έκτο (6ο) όροφο.

4. Σε περίπτωση κατά την οποία το έτος γέννησης επικαρπωτή έχει συμπληρωθεί με διψήφιο αριθμό, αυτός θεωρείται ως η ηλικία του επικαρπωτή κατά το έτος υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων. Σε περίπτωση μη αναγραφής ή αναγραφής λανθασμένου έτους γέννησης επικαρπωτή, με εξαίρεση την προηγούμενη περίπτωση, λαμβάνεται το δυσμενέστερο για το φορολογούμενο έτος.

5. Σε περίπτωση εμπράγματος δικαιώματος με επικαρπωτή νομικό πρόσωπο, θα αποδίδεται η σταθερή τιμή 0,80 για επικαρπία, ανεξάρτητα από το δηλωθέν έτος γέννησης επικαρπωτή στη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

6. Σε περίπτωση κατά την οποία η γεωγραφική θέση του αγροτεμαχίου προσδιορίζεται μόνο από το νομό, λαμβάνεται η μεγαλύτερη Αρχική Βασική Αξία (ΑΒΑ) του νομού για τον κύριο φόρο

φυσικών και νομικών προσώπων και, κατά περίπτωση, η μεγαλύτερη ΑΒΑ ή Ειδική Βασική Αξία (ΕΒΑ) για το συμπληρωματικό φόρο των φυσικών και των νομικών προσώπων. Σε περίπτωση κατά την οποία η γεωγραφική θέση του αγροτεμαχίου προσδιορίζεται μόνο από νομό και δήμο, λαμβάνεται κατά περίπτωση η μεγαλύτερη ΑΒΑ ή ΕΒΑ του δήμου για το συμπληρωματικό φόρο των φυσικών και των νομικών προσώπων.

7. Σε περίπτωση κατά την οποία η γεωγραφική θέση του αγροτεμαχίου προσδιορίζεται μόνο από το νομό, λαμβάνεται η μεγαλύτερη ΤΟ αρχικό του νομού και εάν η γεωγραφική θέση του αγροτεμαχίου προσδιορίζεται μόνο από το νομό και δήμο, λαμβάνεται η μεγαλύτερη ΤΟ αρχικό του δήμου για το συμπληρωματικό φόρο των φυσικών και των νομικών προσώπων.

8. Σε περίπτωση κατά την οποία έχει συμπληρωθεί η στήλη της συνολικής επιφάνειας κτισμάτων που βρίσκονται στο αγροτεμάχιο αλλά δεν έχει συμπληρωθεί η κατηγορία του ακινήτου, θεωρείται ότι επί του αγροτεμαχίου βρίσκεται κατοικία.

9. Σε περίπτωση κατά την οποία δεν έχουν συμπληρωθεί τα στοιχεία πρόσοψης του αγροτεμαχίου ή έχουν συμπληρωθεί λανθασμένα, για το συμπληρωματικό φόρο των φυσικών και των νομικών προσώπων, θεωρείται ότι το γήπεδο έχει πρόσοψη σε εθνική ή επαρχιακή οδό.

10. Σε περίπτωση κατά την οποία υπάρχουν περισσότερες των μια ζώνες, με την ίδια χαμηλότερη τιμή, ως συντελεστής οικοπέδου (Σ.Οικ.), συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), λαμβάνονται αυτοί, από το συνδυασμό των οποίων προκύπτει η μικρότερη φορολογητέα αξία οικοπέδου.

11. Σε περίπτωση οικισμών προϋφισταμένων του 1923 και οικισμών κάτω των 2000 κατοίκων, για τον υπολογισμό του ΣΟ τελ. ως επιφάνεια του κατά κανόνα άρτιου οικοπέδου λαμβάνεται η αναγραφόμενη στη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

12. Σε περίπτωση κατά την οποία οι χάρτες ΑΠΑΑ, όπως ισχύουν βάσει των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών, που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43), δεν αποτυπώνουν για κάποιες περιοχές τα επιμέρους οικοδομικά τετράγωνα, προς διευκόλυνση των φορολογουμένων για τον εντοπισμό των ακινήτων τους, αυτά συμπληρώνονται στο Ο.Π.Σ. Περιουσιολόγιο με βάση κάθε πρόσφορο μέσο.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2074 Β' /30.7.2014)

ΑΠΟΦ. ΓΓΔΕ ΠΟΛ.1185/30.7.2014.- Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης – πράξης διοικητικού προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2014.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 και 13 του Ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α'), περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.).

2. Τις διατάξεις της περίπτωσης ε' της παραγράφου 2 του άρθρου 18 του Ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α').

Αποφασίζουμε

1. Ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α.– πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

2. Στις περιπτώσεις, στις οποίες η μηχανογραφική εκκαθάριση πραγματοποιείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ΠΟΛ.1184/30.7.2014 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων, επί της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. – πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου αναγράφεται ότι ο τρόπος υπολογισμού του φόρου έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα τις διατάξεις της ανωτέρω απόφασης.

3. Στις περιπτώσεις, στις οποίες υπάρχουν ουσιώδεις ελλείψεις στα περιγραφικά στοιχεία ακινήτων, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατός ο υπολογισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και να θεωρούνται μη δηλωθέντα, επί της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. – πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου υπάρχει

ειδική επισήμανση.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2074 Β' /30.7.2014)

ΑΠΟΦ. ΓΓΔΕ ΠΟΛ.1209/19.9.2014.- Εκκαθάριση ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2014.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας Ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α'), όπως ισχύουν.

2. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 10 και 13 του Ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α'), περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), όπως ισχύουν.

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

1. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες, μετά την τροποποίηση του Ν. 4223/2013 με τις διατάξεις του δέκατου όγδοου άρθρου του Ν. 4286/2014, απαιτείται νέα εκκαθάριση ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2014, εκδίδεται πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2014, σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

Η ίδια πράξη εκδίδεται και σε κάθε περίπτωση εκκαθάρισης ΕΝ.Φ.Ι.Α. μετά από εμπρόθεσμη τροποποιητική δήλωση. Η πράξη αυτή υπογράφεται από τη Γενική Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων ή από τα πρόσωπα στα οποία έχει μεταβιβασθεί η αρμοδιότητα αυτή, κατά περίπτωση.

2. Στις περιπτώσεις, στις οποίες η μηχανογραφική εκκαθάριση πραγματοποιείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ΠΟΛ.1184/30.7.2014 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων, επί της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. – πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου αναγράφεται ότι ο τρόπος υπολογισμού του φόρου έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις της απόφασης αυτής.

3. Στις περιπτώσεις, στις οποίες υπάρχουν ουσιώδεις ελλείψεις στα περιγραφικά στοιχεία ακινήτων, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατός ο υπολογισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και να θεωρούνται μη δηλωθέντα, επί της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. – πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου υπάρχει ειδική επισήμανση.

4. Ανάλογα με το περιεχόμενο της δήλωσης δύναται να εμφανίζονται διάφορα μηνύματα, κατά περίπτωση, προς ενημέρωση των φορολογουμένων.

5. Στις περιπτώσεις εκκαθάρισης σύμφωνα με το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 1 της παρούσας δεν εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 3β του άρθρου 6 του Ν. 4223/2013.

6. Η Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Δ.ΗΛΕ.Δ.), πραγματοποιεί την εκκαθάριση των δηλώσεων και εκδίδει τις Πράξεις Διοικητικού Προσδιορισμού Φόρου.

Άρθρο 2

1. Για τους φορολογούμενους στους οποίους, μετά την νέα εκκαθάριση ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2014 σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 1 της παρούσας, θα προκύψει μείωση του βεβαιωθέντος φόρου, συνολικά ή εν μέρει, η Δ.ΗΛΕ.Δ. δημιουργεί κεντρικά και αποστέλλει ηλεκτρονικά στις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. Φύλλα Έκπτωσης ατομικά ή συγκεντρωτικά, τα οποία διακρίνονται κατά περίπτωση σε:

α) Συγκεντρωτικά Φύλλα Έκπτωσης, τα οποία θα περιλαμβάνουν τους φορολογούμενους για τους οποίους έχει προκύψει μείωση, συνολικά ή εν μέρει του αρχικά βεβαιωθέντος φόρου, αλλά μετά την εκκαθάριση του τίτλου μείωσης προκύπτει μόνο διαγραφή.

β) Ατομικά Φύλλα Έκπτωσης, εφεξής ΑΦΕΚ, για κάθε φορολογούμενο, για τον οποίο έχει προκύψει μείωση, συνολικά ή εν μέρει του αρχικά βεβαιωθέντος φόρου, αλλά μετά την εκκαθάριση του τίτλου μείωσης προκύπτει διαγραφή και επιστροφή ή μόνο επιστροφή.

γ) ΑΦΕΚ για κάθε φορολογούμενο, για τον οποίο έχει προκύψει μείωση, συνολικά ή εν μέρει του αρχικά βεβαιωθέντος φόρου, αλλά η οφειλή του είναι σε καθεστώς ρύθμισης.

2. Για τη διευκόλυνση των Δ.Ο.Υ. αλλά και την άμεση τακτοποίηση της εικόνας της αρχικής οφειλής ΕΝ.Φ.Ι.Α. των ανωτέρω υποχρέων, η εκκαθάριση των Συγκεντρωτικών και Ατομικών Φύλλων Έκπτωσης διενεργείται κεντρικά, με το αποτέλεσμα της εκκαθάρισης αυτών, ενημερώνονται τα βιβλία και στοιχεία των Δ.Ο.Υ. και αποδίδεται αρίθμηση από ειδική σειρά που τηρείται ηλεκτρονικά από τη Δ.ΗΛΕ.Δ. για λογαριασμό των Δ.Ο.Υ.

Στις περιπτώσεις στις οποίες αυτό δεν καθίσταται εφικτό, ήτοι στις περιπτώσεις που οι οφειλές από ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ρύθμισης, ή σε τυχόν άλλη εξαιρετική περίπτωση, η Δ.ΗΛΕ.Δ. ενημερώνει τις Δ.Ο.Υ. και η εκκαθάριση των ΑΦΕΚ γίνεται από τις τελευταίες σύμφωνα με οδηγίες της Δ.ΗΛΕ.Δ.

3. Τα Ατομικά και Συγκεντρωτικά Φύλλα Έκπτωσης, υπογράφονται κατ' εξουσιοδότηση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων ως προς τη σύνταξη από τον Προϊστάμενο του Τμήματος Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους φορολογούμενους και ως προς την εκκαθάριση και εξόφληση από τον Προϊστάμενο του Τμήματος Εσόδων.

4. Για τους φορολογούμενους, στους οποίους, μετά τη νέα εκκαθάριση θα προκύψει μερική μείωση του βεβαιωθέντος ΕΝ.Φ.Ι.Α., καταβάλλεται το εναπομένον υπόλοιπο της οφειλής, σύμφωνα με την αρχική βεβαίωση, όπως αυτή διαμορφώνεται μετά την προσαρμογή της σε έξι μηνιαίες δόσεις, με ημερομηνία καταβολής της πρώτης δόσης έως 30.09.2014 και ημερομηνία καταβολής των επόμενων δόσεων έως την τελευταία εργάσιμη των επόμενων μηνών, και μειώνεται αναλογικά το ποσό της κάθε δόσης εξ αυτών.

Άρθρο 3

Στην παρούσα απόφαση επισυνάπτεται δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α.– πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου έτους 2014, η οποία αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα αυτής.

Η απόφαση δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2505 Β'/22.9.2014)

ΑΠΟΦ. ΓΓΔΕ ΠΟΛ.1231/20.10.2014.- Διαδικασία χορήγησης εκπτώσεων επί του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) σε φυσικά πρόσωπα, έτους 2014.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 10 και 13 του Ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α'), περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και ειδικότερα τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 7.

2. Τις διατάξεις των άρθρων 4, 5, 19, 23, 32, 34, 37 και 63 του Ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α').

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Αρμόδιο όργανο για τη χορήγηση έκπτωσης

1. Η χορήγηση έκπτωσης επί του ΕΝ.Φ.Ι.Α. σε φυσικά πρόσωπα, σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 7 του Ν. 4223/2013, πραγματοποιείται κεντρικά από τη Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Δ.ΗΛΕ.Δ.) του Υπουργείου Οικονομικών, με αιτιολογημένη απόφαση της Φορολογικής Διοίκησης, σύμφωνα με το συνημμένο στο παράρτημα υπόδειγμα 1.

2. Στις περιπτώσεις στις οποίες δεν είναι δυνατή η χορήγηση της έκπτωσης σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο, η έκπτωση χορηγείται με αιτιολογημένη απόφαση του αρμοδίου προϊστάμενου Δ.Ο.Υ., σύμφωνα με το συνημμένο στο παράρτημα υπόδειγμα 2.

Άρθρο 2

Προϋποθέσεις χορήγησης έκπτωσης

1. Το συνολικό φορολογητέο εισόδημα προσδιορίζεται από το άθροισμα του καθαρού εισοδήματος, όπως προκύπτει από τα ποσά των κωδικών του Πίνακα 4 της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος οικονομικού έτους 2014, τα οποία λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό του

εισοδήματος, των ποσών των κωδικών των περιπτώσεων 3 έως και 10 του Πίνακα 6 της δήλωσης και του ποσού της προστιθέμενης διαφοράς αντικειμενικής δαπάνης, όπου αυτή εφαρμόζεται.

2. Ως συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα θεωρείται το άθροισμα του συνολικού φορολογητέου εισοδήματος του συζύγου, της συζύγου και των ανήλικων εξαρτώμενων τέκνων, σε όσες περιπτώσεις ορίζεται από το νόμο ότι τα εισοδήματα των τέκνων συναθροίζονται με αυτά των γονέων, καθώς και του συνολικού φορολογητέου εισοδήματος των εξαρτώμενων τέκνων που έχουν υποβάλει ατομική δήλωση φορολογίας εισοδήματος.

3. Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα και ο αριθμός των εξαρτώμενων τέκνων λαμβάνονται από τις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος του οικονομικού έτους 2014, οι οποίες έχουν υποβληθεί μέχρι και την δεύτερη εκκαθάριση σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 3 της παρούσας.

4. Ο φορολογούμενος πρέπει να είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας την 1η Ιανουαρίου 2014.

5. Η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων αποτελούμενη από το άθροισμα των κύριων και βοηθητικών χώρων των κατηγοριών ακινήτων 1 έως και 12 (εκτός 4, 41 έως και 47) αποπερασμένων και ημιτελών καθώς και η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, όπως αυτή προσδιορίζεται για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου, λαμβάνεται από τις εμπρόθεσμες δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2014 του φορολογουμένου, της συζύγου και των εξαρτώμενων τέκνων, λαμβανομένου υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος επί των ακινήτων.

6. Το ποσοστό της αναπηρίας, λαμβάνεται από τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος οικονομικού έτους 2014, η οποία έχει υποβληθεί μέχρι και την 30ή Νοεμβρίου 2014 ή από άλλα αρχεία, που είναι στη διάθεση του Υπουργείου Οικονομικών.

Στις περιπτώσεις στις οποίες δεν υπάρχει η πληροφορία στα αρχεία του Υπουργείου Οικονομικών, για τη χορήγηση έκπτωσης απαιτείται βεβαίωση από τα Κέντρα Πιστοποίησης Αναπηρίας (ΚΕ.Π.Α.) για την πιστοποίηση και το ποσοστό της αναπηρίας. Επίσης δεκτές γίνονται αποφάσεις πιστοποίησης αναπηρίας, οι οποίες έχουν εκδοθεί πριν την 1/9/2011 από Πρωτοβάθμιες Υγειονομικές Επιτροπές των Νομαρχιών ή των Φορέων Κοινωνικής Ασφάλισης ή τις Ανώτατες Υγειονομικές Επιτροπές των Ενόπλων Δυνάμεων, την Ανώτατη Στρατιωτική Υγειονομική Επιτροπή, την Ανώτατη Ναυτική Υγειονομική Επιτροπή, την Ανώτατη Αεροπορική Υγειονομική Επιτροπή ή την Υγειονομική Επιτροπή της Ελληνικής Αστυνομίας, εφόσον πρόκειται για επ' αόριστον κρίση ή άλλως μέχρι την ημερομηνία λήξης της ισχύος τους και εφόσον ισχύουν κατά την 1η Ιανουαρίου 2014.

Άρθρο 3

Διαδικασία χορήγησης των μειώσεων κεντρικά

1. Η έκπτωση των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 7 του Ν. 4223/2013, χορηγείται στο συνολικό ποσό κύριου και συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.

2. Η χορήγηση της μείωσης επί του ΕΝ.Φ.Ι.Α. πραγματοποιείται κεντρικά από τη Δ.ΗΛΕ.Δ. σε δύο εκκαθαρίσεις, τους μήνες Οκτώβριο και Δεκέμβριο του έτους 2014.

Στο χρονικό διάστημα που μεσολαβεί μεταξύ των δύο αυτών εκκαθαρίσεων, κάθε εκκαθάριση, που θα πραγματοποιείται λόγω υποβολής αρχικής ή τροποποιητικής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α., δεν θα μεταβάλλει το ποσοστό της ήδη χορηγηθείσας έκπτωσης ούτε θα χορηγεί ποσοστό έκπτωσης σε περίπτωση που δεν είχε χορηγηθεί με την πρώτη εκκαθάριση μηνός Οκτωβρίου 2014.

3. Δεν προσκομίζονται παραστατικά για το ποσοστό της χορηγηθείσας μείωσης ΕΝΦΙΑ, όταν αυτή έχει χορηγηθεί κεντρικά από τη ΔΗΛΕΔ.

4. Για την πράξη προσδιορισμού του φόρου, που εκδίδεται μετά τη χορήγηση της μείωσης, καθώς και για τη διαχείριση ποσών ΕΝ.Φ.Ι.Α. που μειώθηκαν, εφαρμόζεται ανάλογα η ΠΟΛ.1209/19.9.2014 (ΦΕΚ 2505 Β').

5. Στην περίπτωση στην οποία, κατά την εκκαθάριση του Δεκεμβρίου 2014, διαπιστωθεί ότι ο φορολογούμενος δεν δικαιούται τη χορηγηθείσα μείωση, λόγω της υποβολής ή της εκκαθάρισης φορολογικών δηλώσεων στο χρονικό διάστημα που μεσολάβησε από την πρώτη μέχρι τη νέα εκκαθάριση, με αποτέλεσμα να μην πληρούνται οι προϋποθέσεις, αυτή αίρεται με αιτιολογημένη απόφαση της Φορολογικής Διοίκησης, σύμφωνα με το συνημμένο στο παράρτημα υπόδειγμα 3, και εκδίδεται νέα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου, ο οποίος καταβάλλεται σε ισόποσες δόσεις μέχρι και την 27/2/2015.

Άρθρο 4

Διαδικασία χορήγησης των μειώσεων από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ.

1. Μετά την ολοκλήρωση των δύο κεντρικών εκκαθαρίσεων, στις περιπτώσεις στις οποίες έχει εκδοθεί δήλωση – πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2014 χωρίς να χορηγηθεί μείωση ΕΝΦΙΑ, ενώ ο φορολογούμενος τη δικαιούται σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 7 του Ν. 4223/2013, ο δικαιούχος υποβάλλει στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., που έχει εκδώσει τη δήλωση – πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2014, αίτηση μείωσης του φόρου, σύμφωνα με το συνημμένο στο παράρτημα υπόδειγμα 4, προσκομίζοντας, όπου απαιτείται, τα οικεία δικαιολογητικά.

2. Ο αρμόδιος προϊστάμενος Δ.Ο.Υ., μετά την παραλαβή της αίτησης, ελέγχει τα δικαιολογητικά, τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος οικονομικού έτους 2014 και την εκκαθάριση αυτής, ως προς το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα, τη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2014 του ιδίου, της συζύγου και των εξαρτώμενων τέκνων, ως προς το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων τους και το ύψος της ακίνητης περιουσίας, κατά περίπτωση, και στη συνέχεια αποφαινεται για την αποδοχή ή απόρριψη του αιτήματος.

3. Σε περίπτωση αποδοχής του αιτήματος, η έκπτωση των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 7 του Ν. 4223/2013, χορηγείται στο συνολικό ποσό κύριου και συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.

4. Στην περίπτωση κατά την οποία, ως προς τον ΕΝΦΙΑ, οι σύζυγοι ή/και τα εξαρτώμενα τέκνα ανήκουν σε διαφορετική Δ.Ο.Υ., η αίτηση υποβάλλεται στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. για τη φορολογία εισοδήματος οικονομικού έτους 2014 του συζύγου. Ο προϊστάμενος υποδοχής της αίτησης, εφόσον αποδεχθεί τις αιτιάσεις του φορολογουμένου, αποστέλλει την απόφασή του, σύμφωνα με το συνημμένο στο παράρτημα υπόδειγμα 5, στον αρμόδιο προϊστάμενο της συζύγου ή/και των εξαρτώμενων τέκνων, ο οποίος, αφού αποδεχθεί και αυτός τις αιτιάσεις του φορολογουμένου, συνυπογράφει και επιστρέφει την απόφαση. Η χορήγηση της μείωσης για κάθε δικαιούχο αυτής πραγματοποιείται από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ.

Άρθρο 5

Στην παρούσα απόφαση επισυνάπτονται, ως παραρτήματα, πέντε (5) υποδείγματα αποφάσεων και αιτήσεων, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτής.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2832 Β' /22.10.2014)

ΑΠΟΦ. ΓΓΔΕ ΠΟΛ.1232/21.10.2014.- Διαδικασία χορήγησης μείωσης του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2014 σε φυσικά πρόσωπα για κύριους χώρους κενών και μη ηλεκτροδοτούμενων κατοικιών και επαγγελματικών στεγών.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 10 και 13 του Ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α'), περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και ειδικότερα τις διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 3.

2. Τις διατάξεις του Ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α') και ειδικότερα των άρθρων 4, 5, 19, 23, 32, 34, 37 και 63.

Αποφασίζουμε

1. Η χορήγηση μείωσης του ΕΝ.Φ.Ι.Α. σε φυσικά πρόσωπα, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του Ν. 4223/2013, πραγματοποιείται κεντρικά από τη Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Δ.ΗΛΕ.Δ.) του Υπουργείου Οικονομικών, σε δύο εκκαθαρίσεις, τους μήνες Οκτώβριο και Δεκέμβριο του έτους 2014.

Στην περίπτωση στην οποία, κατά την εκκαθάριση του Δεκεμβρίου 2014, διαπιστωθεί ότι ο φορολογούμενος δεν δικαιούται τη χορηγηθείσα μείωση, λόγω της υποβολής ή της εκκαθάρισης φορολογικών δηλώσεων στο χρονικό διάστημα που μεσολάβησε από την πρώτη μέχρι τη νέα εκκαθάριση, με αποτέλεσμα να μην πληρούνται οι προϋποθέσεις, αυτή αίρεται με αιτιολογημένη απόφαση της Φορολογικής Διοίκησης, σύμφωνα με το συνημμένο στο παράρτημα υπόδειγμα, και εκδίδεται νέα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου, ο οποίος καταβάλλεται σε ισόποσες δόσεις μέχρι και την 27/2/2015.

2. Οι παροχές ηλεκτρικού ρεύματος, οι οποίες δεν ήταν ενεργές καθ' όλη τη διάρκεια του έτους 2013, λαμβάνονται από τα αρχεία του ΔΕΔΔΗΕ ανά περιφέρεια. Οι αριθμοί των παροχών του αρχείου του ΔΕΔΔΗΕ διασταυρώνονται με τους αριθμούς παροχής ηλεκτρικού ρεύματος οι οποίοι αναγράφονται στις εμπρόθεσμες δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (έντυπα Ε9) έτους 2014 και στις αναλυτικές καταστάσεις μισθωμάτων ακινήτων (έντυπα Ε2) οικονομικού έτους 2014.

3. Η πληροφορία του κενού ακινήτου, καθ' όλη τη διάρκεια του προηγούμενου έτους, λαμβάνεται από τις αναλυτικές καταστάσεις μισθωμάτων ακινήτων οικονομικού έτους 2014, οι οποίες έχουν υποβληθεί μέχρι και τη δεύτερη εκκαθάριση σύμφωνα με την παράγραφο 1 της παρούσας, από τους ιδιοκτήτες οι οποίοι έχουν το εμπράγματο δικαίωμα της πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα.

4. Ο φορολογούμενος πρέπει να είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας την 1η Ιανουαρίου 2014.

5. Για την εκκαθάριση του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και τη χορήγηση μείωσης, δεν απαιτείται να προηγηθεί η προσκόμιση δικαιολογητικών και ο έλεγχος αυτών από την αρμόδια Δ.Ο.Υ., ανεξάρτητα από το ύψος της μείωσης, δεδομένου ότι η εκκαθάριση χορηγείται εκ του νόμου κεντρικά από τη Δ.Η.ΛΕ.Δ..

6. Για την πράξη προσδιορισμού του φόρου, που εκδίδεται μετά τη χορήγηση της μείωσης, καθώς και για τη διαχείριση ποσών ΕΝ.Φ.Ι.Α. που μειώθηκαν, εφαρμόζεται ανάλογα η ΠΟΛ.1209/19.9.2014 (ΦΕΚ 2505 Β').

7. Μετά την ολοκλήρωση των δύο κεντρικών εκκαθαρίσεων, στις περιπτώσεις στις οποίες έχει εκδοθεί δήλωση - πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2014 χωρίς να χορηγηθεί μείωση ΕΝΦΙΑ, ενώ ο φορολογούμενος τη δικαιούται, η μείωση θα χορηγείται από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., που έχει εκδώσει τη δήλωση - πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2014, με διαδικασία που θα καθορισθεί με νεότερη απόφαση.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2832 Β' /22.10.2014)

ΑΠΟΦ. ΓΤΔΕ ΠΟΛ.1250/8.12.2014.- Διαδικασία χορήγησης αναστολής πληρωμής του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2014 σε νομικά πρόσωπα.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 10 και 13 του Ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α'), περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και ειδικότερα τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 7.

2. Τις διατάξεις του Ν. 4174/2013 (Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας - ΦΕΚ 170 Α'), όπως ισχύουν, και ειδικότερα των άρθρων 4, 5, 19, 23, 32, 34, 37 και 63 του Ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α').

Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Αρμόδιο όργανο – προϋποθέσεις για τη χορήγηση της αναστολής

1. Η χορήγηση αναστολής πληρωμής του ΕΝ.Φ.Ι.Α. σε νομικά πρόσωπα, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 7 του Ν. 4223/2013, πραγματοποιείται με απόφαση του αρμόδιου προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ., που έχει εκδώσει τη δήλωση – πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2014. Σε περίπτωση που έχει καταργηθεί το τμήμα ελέγχου της Δ.Ο.Υ. ή έχει παύσει η λειτουργία αυτής, πραγματοποιείται με απόφαση του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. υποδοχής, στην οποία περιήλθε η αρμοδιότητα του ελέγχου, σύμφωνα με τις οικείες αποφάσεις.

2. Ο κύκλος εργασιών περιλαμβάνει τα ποσά των εσόδων που πραγματοποιούνται από την πώληση προϊόντων ή την παροχή υπηρεσιών των προς εξέταση οικονομικών ετών και λαμβάνεται, για το έτος 2014, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 30 και την περίπτωση α της παραγράφου 1 του άρθρου 105 του νόμου 2238/1994.

Άρθρο 2

Διαδικασία χορήγησης της αναστολής

1. Ο νόμιμος εκπρόσωπος του νομικού προσώπου υποβάλλει αίτηση, σύμφωνα με το συνημμένο στο παράρτημα υπόδειγμα 1, στον αρμόδιο προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ.. Η αίτηση δύναται να υποβληθεί μέχρι και την 27η Φεβρουαρίου 2015.

2. Ο αρμόδιος προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. εκδίδει εντολή μερικού επιτόπιου ελέγχου για το συγκεκριμένο νομικό πρόσωπο.

3. Ο αρμόδιος προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. εντός αποκλειστικής προθεσμίας τριών μηνών από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης, οφείλει να εκδώσει την απόφαση χορήγησης της αναστολής πληρωμής του φόρου, σύμφωνα με το συνημμένο στο παράρτημα υπόδειγμα 2, ή την απόφαση απόρριψης αυτής, σύμφωνα με το συνημμένο στο παράρτημα υπόδειγμα 3, μετά από αιτιολογημένη έκθεση ελέγχου.

4. Αντίγραφο της απόφασης χορήγησης αναστολής ή απόρριψης αυτής κοινοποιείται στο φορολογούμενο συνοδευόμενη από την οικεία έκθεση ελέγχου.

Άρθρο 3

Στην παρούσα απόφαση επισυνάπτονται, ως παραρτήματα, τρία (3) υποδείγματα αίτησης και αποφάσεων, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο τμήμα αυτής.

Η απόφαση δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 3411 Β' /19.12.2014)

ΑΠΟΦ. ΓΓΔΕ ΠΟΛ. 1004/2.1.2015.- Πιστοποιητικό του άρθρου 54Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, ετών 2015 και επομένων.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α') και ειδικότερα, τις διατάξεις της παραγράφου 7 αυτού, με τις οποίες εξουσιοδοτείται ο Γενικός Γραμματέας Δημοσίων Εσόδων να καθορίζει τον τύπο και το περιεχόμενο (πληροφορίες και στοιχεία) του πιστοποιητικού Ενιαιίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), τη διαδικασία χορήγησής του και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

2. Τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν. 4174/2013 και ειδικότερα, τις διατάξεις της παραγράφου 1 αυτού, με τις οποίες εξουσιοδοτείται ο Γενικός Γραμματέας Δημοσίων Εσόδων να μεταβιβάζει τα καθήκοντά του ή να αναθέτει αρμοδιότητές του σε όργανα της Φορολογικής Διοίκησης.

3. Τις διατάξεις των άρθρων 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10 και 13 του Ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α').

4. Τις διατάξεις του άρθρου 48 του Νόμου 3842/2010 (ΦΕΚ 58Α').

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1**Γενικά**

1. Από το έτος 2015, το πιστοποιητικό του άρθρου 54 Α του Ν. 4174/2013 (πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.) προσκομίζεται από το φορολογούμενο, ο οποίος είχε την υποχρέωση να δηλώσει ακίνητο ή δικαίωμα επί ακινήτου στη δήλωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) και Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) του οικείου έτους, ανεξάρτητα αν η δήλωση υποβάλλεται από αυτόν ή συντίθεται μηχανογραφικά. Το πιστοποιητικό κατά το έτος 2015 προσκομίζεται από όλους τους φορολογούμενους που συμβάλλονται στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο, για τα έτη 2010 έως και 2014, εφόσον είχαν υποχρέωση να συμπεριλάβουν το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου στις δηλώσεις Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α. των αντίστοιχων ετών. Κατά τα επόμενα έτη το πιστοποιητικό προσκομίζεται για τα αντίστοιχα πέντε προηγούμενα έτη.

2. Αρμόδιος για τη χορήγηση του πιστοποιητικού με χειρόγραφη διαδικασία, είναι ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ., ο οποίος ήταν αρμόδιος για την παραλαβή ή τη σύνθεση της δήλωσης Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α. κατά τα αντίστοιχα έτη.

3. Αν απαιτείται πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. και ο φορολογούμενος απέκτησε ακίνητο ή δικαίωμα επί ακινήτου μετά την 1η Ιανουαρίου του έτους ή των ετών για τα οποία απαιτείται αυτό, για το έτος ή τα έτη αυτά, αντί του πιστοποιητικού, υποβάλλει υπεύθυνη δήλωση του Ν. 1599/1986, με την οποία δηλώνει το χρόνο απόκτησης του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου καθώς και ότι δεν είχε υποχρέωση να το συμπεριλάβει στη δήλωση Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α. των εν λόγω ετών. Στην υπεύθυνη δήλωση επισυνάπτεται φωτοτυπία του τίτλου κτήσης του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου ή οποιοδήποτε άλλο πρόσφορο παραστατικό, κατά περίπτωση. Η ανωτέρω υπεύθυνη δήλωση υποβάλλεται σε δύο αντίγραφα στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. Το ένα αντίγραφο επιστρέφεται θεωρημένο, προκειμένου να επισυναφθεί στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Η ίδια ως άνω διαδικασία ακολουθείται για τη λήψη πιστοποιητικού από νομικό πρόσωπο, που δεν έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α.. Στην περίπτωση αυτή, στην υπεύθυνη δήλωση επισυνάπτονται τα παραστατικά τα οποία αποδεικνύουν ότι το νομικό πρόσωπο απαλλάσσεται από την υποχρέωση υποβολής δήλωσης Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α..

4. Αυτός που αποδέχεται αγοραπωλησία ακινήτου ή δικαιώματος επί ακινήτου μετά από τελεσίδικη δικαστική απόφαση, με την οποία φυσικό ή νομικό πρόσωπο καταδικάστηκε σε δήλωση βουλήσεως, απαιτείται να υποβάλει κυρωμένο αντίγραφο της απόφασης αυτής στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. του φυσικού ή νομικού προσώπου, που καταδικάστηκε, πριν από την αποδοχή.

Η δικαστική απόφαση υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα, από τα οποία το ένα επιστρέφεται θεωρημένο για να επισυναφθεί, αντί του πιστοποιητικού στο οικείο συμβόλαιο.

Η ίδια ως άνω διαδικασία εφαρμόζεται ανάλογα και στην περίπτωση κατά την οποία συντάσσεται περίληψη κατακυρωτικής έκθεσης επί αναγκαστικού πλειστηριασμού, οπότε ο υπερθεματιστής υποβάλλει κυρωμένο αντίγραφο της κατακυρωτικής έκθεσης. Σε περίπτωση εκούσιου πλειστηριασμού, κατά τη σύνταξη της κατακυρωτικής έκθεσης, η υποχρέωση προσκόμισης του πιστοποιητικού περιορίζεται στα πρόσωπα εκείνα με επιμέλεια των οποίων επισπεύδεται η κατά τη διαδικασία του πλειστηριασμού εκποίηση των ακινήτων.

5. Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. εκδίδεται αποκλειστικά ηλεκτρονικά, εκτός από τις κατωτέρω περιπτώσεις:

- i. Πιστοποιητικό, το οποίο χορηγείται για αποβιώσαντα.
- ii. Πιστοποιητικό νομικών προσώπων για τα έτη 2010 έως και 2013.
- iii. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε φορολογούμενο, ο οποίος έχει ανεξόφλητες ληξιπρόθεσμες οφειλές Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α.

iv. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται με παρακράτηση του αναλογούντος φόρου.

v. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε πρόσωπο που έχει εξουσιοδοτηθεί για τη λήψη του με ειδικό προς τούτο πληρεξούσιο. Εφόσον υπάρχει δυνατότητα έκδοσης του πιστοποιητικού ηλεκτρονικά, χρησιμοποιείται τούτο.

6. Το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου, περιγράφεται στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., όπως αυτό έχει αναγραφεί κατ' έτος στις δηλώσεις Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες, στις δηλώσεις Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α., υπάρχει απόκλιση ως προς την αναγραφή των περιγραφικών στοιχείων του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου ή δεν έχει δηλωθεί μέρος ή όλο αυτού, ενώ υπήρχε σχετική υποχρέωση, το πιστοποιητικό εκδίδεται μετά την υποβολή των απαιτούμενων δηλώσεων Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α. με την ορθή απεικόνιση του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου και την καταβολή του συνόλου του αναλογούντος φόρου, προσαυξήσεων, τόκων και προστίμων. Αν υπάρχει απόκλιση ως προς την περιγραφή του ακινήτου ή του δικαιώματος επί ακινήτου, γιατί μεταβλήθηκε η κατάσταση του ή γιατί ο φορολογούμενος ακολούθησε νομοθεσία, αποφάσεις ή εγκυκλίους, που όριζαν άλλως, το πιστοποιητικό επισυνάπτεται, αφού ελεγχθεί η ορθότητά του από τον αρμόδιο για τη μνημόνευση, επισύναψη ή παραλαβή του.

7. Σε περίπτωση τροποποίησης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, όσον αφορά κοινόχρηστο και κοινόκτητο χώρο ακινήτου, προκειμένου να ορισθεί ότι τμήμα αυτού θα ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση ή θα αποτελεί παρακολούθημα συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή ενσωματώνεται σε αυτήν, δεν απαιτείται η μνημόνευση και επισύναψη του πιστοποιητικού από τους λοιπούς συνιδιοκτήτες του ακινήτου, οι οποίοι συμπράττουν στην πράξη αυτή, εφόσον δεν πραγματοποιείται ουδεμία μεταβολή στις δικές τους οριζόντιες ιδιοκτησίες ή στα ποσοστά συνιδιοκτησίας αυτών επί του ακινήτου.

8. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες στο συμβολαιογραφικό έγγραφο αναγράφονται στοιχεία οικοπέδου ή γηπέδου διαφορετικά από τα αναγραφόμενα στον τίτλο κτήσης, λόγω νεότερης καταμέτρησης, τότε το πιστοποιητικό για τα έτη 2010 έως και 2013 θα εκδοθεί με τα περιγραφικά στοιχεία του τίτλου κτήσης, ενώ για το έτος 2014 και επόμενα έτη ισχύουν τα οριζόμενα στις οικείες διατάξεις του Ν. 4223/2013. Αν οικόπεδο έχει αναγραφεί για όλα ή κάποια από τα έτη 2010 έως και 2013 με μεγαλύτερη επιφάνεια από αυτήν που αναγράφεται στον τίτλο κτήσης του, δεν απαιτείται τροποποίηση της δήλωσης Φ.Α.Π. του οικείου έτους.

9. Τα μνημονεύμενα και επισυναπτόμενα στο συμβολαιογραφικό έγγραφο πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α. εκδίδονται για τα πέντε (5) προηγούμενα από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου έτη, ανεξάρτητα από το χρόνο μεταγραφής του.

10. Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους έκδοσής του και δεν επιτρέπεται η χρήση κυρωμένου αντιγράφου αυτού.

Άρθρο 2

Διαδικασία χορήγησης πιστοποιητικού σε νομικά πρόσωπα

1. Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α για τα έτη 2010 έως και 2013 χορηγείται από τον αρμόδιο, κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 1 της παρούσας, προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., στον οποίο υποβάλλεται σχετική αίτηση, ενώ το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2014 και επομένων ετών χορηγείται ηλεκτρονικά.

Ο τύπος και το περιεχόμενο της αίτησης καθώς και του πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 1. Η αίτηση υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα, εκ των οποίων το πρώτο χορηγείται συμπληρωμένο στο νομικό πρόσωπο.

Ο τύπος και το περιεχόμενο του ηλεκτρονικού πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 2.

2. Δικαίωμα υποβολής της αίτησης και λήψης του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή των υπεύθυνων δηλώσεων της παραγράφου 3 του άρθρου 1 της παρούσας, έχουν οι νόμιμοι εκπρόσωποι των

νομικών προσώπων ή πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτούς.

Σε περίπτωση κληρονομιάς περιουσίας που τελεί υπό εκκαθάριση, η οποία έχει καταληφθεί υπέρ νομικού προσώπου με τον όρο της εκτέλεσης κοινωφελών ή φιλανθρωπικών έργων, το πιστοποιητικό χορηγείται στον εκτελεστή διαθήκης, για το διάστημα που τη διαχειρίζεται και τη διοικεί, ή σε πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτόν.

Σε περίπτωση νομικού προσώπου το οποίο έχει τεθεί σε εκκαθάριση ή βρίσκεται κάτω από αναγκαστική διαχείριση, το πιστοποιητικό χορηγείται στον εκκαθαριστή ή στον προσωρινό διαχειριστή του νομικού προσώπου, ανάλογα, ή σε πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτούς.

Σε περίπτωση νομικού προσώπου το οποίο έχει κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης, το πιστοποιητικό χορηγείται στο σύνδικο της πτώχευσης ή σε πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτόν.

Άρθρο 3

Διαδικασία χορήγησης πιστοποιητικού σε φυσικά πρόσωπα

1. Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. εκδίδεται ηλεκτρονικά σε φυσικό πρόσωπο, ενεργό χρήστη των υπηρεσιών των Τaxisnet. Ηλεκτρονικό πιστοποιητικό εκδίδεται για κάθε Α.Τ.Α.Κ. χωριστά. Ο τύπος και το περιεχόμενο του πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 2.

2. Το πιστοποιητικό χορηγείται χειρόγραφα από τον αρμόδιο, κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 1 της παρούσας, προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., στον οποίο υποβάλλεται σχετική αίτηση, αποκλειστικά και μόνο στις περιπτώσεις της παραγράφου 5 του άρθρου 1 της παρούσας.

Ο τύπος και το περιεχόμενο της αίτησης καθώς και του πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 1. Η αίτηση υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα, εκ των οποίων το πρώτο χορηγείται συμπληρωμένο στο φορολογούμενο.

3. Δεν χορηγείται το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. για δικαιώματα επί αγροτεμαχίων φυσικών προσώπων για τα έτη 2010 έως και 2013. Στις περιπτώσεις αυτές δεν μνημονεύεται και δεν επισυνάπτεται πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α..

Άρθρο 4

Πιστοποιητικό για την καταχώριση της αποδοχής κληρονομιάς.

Για τη μεταγραφή ή την καταχώριση πράξης αποδοχής κληρονομιάς ακολουθούνται ανάλογα τα οριζόμενα στα άρθρα 1, 2 και 3 της παρούσας. Το πιστοποιητικό ή την υπεύθυνη δήλωση, κατά περίπτωση, υποχρεούται να το προσκομίζει ο κληρονόμος, ο οποίος ήταν υπόχρεος στην υποβολή δήλωσης για τα αντίστοιχα έτη.

Για τα υπόλοιπα έτη, μέχρι τη συμπλήρωση των πέντε ετών, προσκομίζεται από τον κληρονόμο για τον αποβιώσαντα πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., το οποίο χορηγείται χειρόγραφα από τον αρμόδιο, σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 1 της παρούσας, προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. του αποβιώσαντος, μετά από αίτηση των νομιμοποιούμενων κληρονόμων ή ενός εξ αυτών.

Άρθρο 5

Χορήγηση πιστοποιητικού σε ειδικές περιπτώσεις

1. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες απαιτείται η μνημόνευση και επισύναψη ή η προσκόμιση πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. και ο φορολογούμενος έχει ανεξόφλητες οφειλές από διαφορετικές πηγές, συμπεριλαμβανομένων των Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α., οι οποίες έχουν υπαχθεί σε ρύθμιση καταβολής, υποβάλλει αίτηση σύμφωνα με το υπόδειγμα 1 και το πιστοποιητικό χορηγείται από τον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. αφού συμπληρωθεί το υπόδειγμα 3. Προκειμένου να χορηγηθεί το πιστοποιητικό αυτό ακολουθείται η κατωτέρω διαδικασία:

α) αφού διαπιστωθεί από το τμήμα συμμόρφωσης και σχέσεων με τους φορολογουμένους της Δ.Ο.Υ. ότι το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου περιλαμβάνεται με τα ίδια στοιχεία στη δήλωση Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α. για όσα έτη αιτείται το πιστοποιητικό, υπολογίζεται ο επιμεριστικά

αναλογών φόρος ακίνητης περιουσίας ανά έτος, ο οποίος αναγράφεται στο υπόδειγμα 3, με τα λοιπά στοιχεία της βεβαίωσης του φόρου. Στο ίδιο υπόδειγμα αναγράφεται το σύνολο των αναλογούντων Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α., που αφορούν ακίνητα για τα οποία ο φορολογούμενος έχει ήδη λάβει πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. του ιδίου έτους, καθώς και το σύνολο του φόρου που πρέπει να καταβληθεί, προκειμένου να χορηγηθεί το οικείο πιστοποιητικό.

β) το τμήμα εσόδων της Δ.Ο.Υ. αναγράφει το υπόλοιπο του φόρου, που πρέπει να καταβληθεί, τις προσαυξήσεις, τόκους και πρόστιμα επ' αυτού, το συνολικό ποσό και τα στοιχεία του χρέους προς καταβολή.

γ) μετά την εξόφληση του ποσού επισυνάπτονται στην αίτηση χορήγησης του πιστοποιητικού το συμπληρωμένο υπόδειγμα 3 της παρούσας καθώς και φωτοτυπίες του ηλεκτρονικού αποδεικτικού καταβολής ή του διπλοτύπου είσπραξης.

2. Για τη χορήγηση πιστοποιητικού της παραγράφου 4 του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013 απαιτείται η υποβολή αίτησης από το φορολογούμενο σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 4. Ο τύπος και το περιεχόμενο του πιστοποιητικού έχουν ως το συνημμένο υπόδειγμα 5. Για τη διαδικασία χορήγησης του πιστοποιητικού ακολουθείται ανάλογα η παράγραφος 1 του παρόντος.

Άρθρο 6

Στην παρούσα επισυνάπτονται πέντε (5) υποδείγματα, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2 Β'/2.1.2015)

ΑΠΟΦ. ΓΓΔΕ ΠΟΛ.1015/14.1.2015.- Τροποποίηση της ΠΟΛ.1004/2015 απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α') και ειδικότερα, τις διατάξεις της παραγράφου 7 αυτού, με τις οποίες εξουσιοδοτείται ο Γενικός Γραμματέας Δημοσίων Εσόδων να καθορίζει τον τύπο και το περιεχόμενο (πληροφορίες και στοιχεία) του πιστοποιητικού Ενι-αίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), τη διαδικασία χορήγησής του και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

2. Τις διατάξεις του άρθρου 4 του Ν. 4174/2013 και ειδικότερα, τις διατάξεις της παραγράφου 1 αυτού, με τις οποίες εξουσιοδοτείται ο Γενικός Γραμματέας Δημοσίων Εσόδων να μεταβιβάζει τα καθήκοντά του ή να αναθέτει αρμοδιότητές του σε όργανα της Φορολογικής Διοίκησης.

3. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως και 10 και 13 του Ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α').

4. Τις διατάξεις του άρθρου 48 του νόμου 3842/2010 (ΦΕΚ 58Α').

.....

Αποφασίζουμε

1. Το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 8 του άρθρου 1 της ΠΟΛ.1004/2.1.2015 αντικαθίσταται ως εξής:

«Αν οικοπέδο ή γήπεδο ή κτίσμα έχει αναγραφεί στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων για όλα ή κάποια από τα έτη με επιφάνεια μεγαλύτερη του τίτλου του ή, αν δεν υπάρχει τίτλος, με επιφάνεια μεγαλύτερη της πραγματικής του κατάστασης, δεν απαιτείται, για τη λήψη πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α., τροποποίηση των δηλώσεων των αντίστοιχων ετών και ως εκ τούτου, στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., το ακίνητο περιγράφεται σύμφωνα με τα αναγραφόμενα στις οικείες δηλώσεις.»

2. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 245 Β' /17.2.2015)

ΑΠΟΦ. ΓΓΔΕ ΠΟΛ. 1114/5.6.2015.- Τροποποίηση της απόφασης ΠΟΛ 1004/2015 περί του πιστοποιητικού του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α') και ειδικότερα τις διατάξεις της παραγράφου 7 αυτού, με τις οποίες εξουσιοδοτείται ο Γενικός Γραμματέας Δημοσίων Εσόδων να καθορίζει τον τύπο και το περιεχόμενο (πληροφορίες και στοιχεία) του πιστοποιητικού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), τη διαδικασία χορήγησής του και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

2. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως και 10 και 13 του Ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α'), όπως ισχύουν.

3. Τις διατάξεις του άρθρου 48 του Ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58Α').

.....
Αποφασίζουμε

1. Στο τέλος της παραγράφου 2 του άρθρου 5 της απόφασης της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων ΠΟΛ.1004/2.1.2015 (ΦΕΚ 2 Β') προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Στις περιπτώσεις της παραγράφου 4 του άρθρου 54Α του Ν. 4174/2013, εάν η προβλεπόμενη αποκλειστική προθεσμία για απόδοση του αναλογούντος φόρου παρέλθει άπρακτη λόγω αδυναμίας εκδόσεως των σχετικών παραστατικών από το πληροφοριακό σύστημα και μόνον για το λόγο αυτό, για την αποφυγή της ακυρότητας του συμβολαίου είναι δυνατή η χορήγηση βεβαιώσεως προς τούτο από τον αρμόδιο Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. και η προσκόμιση αυτής στο φύλακα μεταγραφών και στον προϊστάμενο του κτηματολογικού γραφείου.».

2. Στο τέλος της παραγράφου 5 του άρθρου 1 της απόφασης της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων ΠΟΛ.1004/2.1.2015 (ΦΕΚ 2 Β') προστίθεται περίπτωση νι ως εξής:

«νι. Πιστοποιητικό το οποίο δεν είναι δυνατόν να εκδοθεί ηλεκτρονικά αποκλειστικά λόγω αδυναμίας του πληροφοριακού συστήματος, εφόσον η αδυναμία αυτή βεβαιώνεται με σχετικές βεβαιώσεις αφενός από τον αρμόδιο Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. και αφετέρου από τον αρμόδιο Προϊστάμενο της ΔΗΛΕΔ και με την προϋπόθεση ότι έχει πραγματοποιηθεί εκκαθάριση της δήλωσης Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α., όπου απαιτείται.».

3. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 1093 Β'/10.6.2015)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ ΠΟΛ.1002/5.1.2017.- Συμπλήρωση της ΠΟΛ 1004/2015 απόφασης Γ.Γ.Δ.Ε. περί του πιστοποιητικού του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 (Α' 170) και ειδικότερα, τις διατάξεις της παραγράφου 7 αυτού, με τις οποίες εξουσιοδοτείται ο Γενικός Γραμματέας Δημοσίων Εσόδων να καθορίζει τον τύπο και το περιεχόμενο (πληροφορίες και στοιχεία) του πιστοποιητικού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), τη διαδικασία χορήγησής του και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

2. Τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' «Σύσταση Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων» του Μέρους Πρώτου του ν. 4389/2016 «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 94) και ειδικότερα των άρθρων 1, 2, 13, 14, 17 και 41, όπως ισχύουν.

3. Τις διατάξεις της υποπαραγράφου Ε2 της παραγράφου Ε του πρώτου άρθρου του ν. 4093/2012 (ΦΕΚ 222 Α'), όπως ισχύει, περί σύστασης θέσης Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, σε συνδυασμό με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 13 και της παραγράφου 10 του άρθρου 41 του ν. 4389/2016, όπως ισχύουν.

4. Την αριθ. 1/20.01.2016 (ΦΕΚ 18/τ. Υ.Ο.Δ.Δ./20.01.2016) πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου «Επιλογή και διορισμός Γενικού Γραμματέα της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών», σε συνδυασμό με τις διατάξεις της παραγράφου 10 του άρθρου 41 του ν. 4389/2016, όπως ισχύουν.

5. Την αριθ. Δ6Α 1036682 ΕΞ 2014/25.2.2014 (Β' 478 και 558) απόφαση του Γενικού Γραμμα-

τέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών, με θέμα «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων και εξουσιοδότηση υπογραφής «Με εντολή Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων» σε όργανα της Φορολογικής Διοίκησης», όπως ισχύει, σε συνδυασμό με τις διατάξεις της περ. β' της παρ. 3 του άρθρου 41 του ν. 4389/2016, όπως ισχύουν.

6. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως και 10 και 13 του ν. 4223/2013 (Α' 287).

7. Τις διατάξεις του άρθρου 48 του νόμου 3842/2010 (Α' 58).

.....
Αποφασίζουμε

1. Στην παράγραφο 5 του άρθρου 1 της ΠΟΛ.1004/2.1.2015 απόφασης Γ.Γ.Δ.Ε., όπως ισχύει, προστίθεται περίπτωση vii ως ακολούθως:

«vii. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε έκτακτες περιπτώσεις, όταν υπάρχει πλήρης αδυναμία του μηχανογραφικού συστήματος για ηλεκτρονική έκδοση αυτού, ύστερα από απόφαση της Διεύθυνσης Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου.

2. Μετά το άρθρο 5 της ΠΟΛ.1004/2.1.2015 απόφασης Γ.Γ.Δ.Ε., όπως ισχύει, προστίθεται άρθρο 6 ως εξής και το άρθρο 6 αναριθμείται σε 7.

«Άρθρο 6

Χορήγηση πιστοποιητικού μετά από έλεγχο Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες δεν έχει συντεθεί ή υποβληθεί δήλωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Α.Π.) ή Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) για το σύνολο της ακίνητης περιουσίας ή για μέρος αυτής, αλλά έχει εκδοθεί οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου για τις ανωτέρω φορολογίες, αρμόδιος για τη χορήγηση πιστοποιητικού για ακίνητο ή εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου, το οποίο περιλαμβάνεται στην οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου, είναι ο προϊστάμενος που είναι αρμόδιος για την έκδοση αυτής, μετά από αίτηση του φορολογουμένου.

Η αυτή διαδικασία εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις κατά τις οποίες τα στοιχεία του ακινήτου, κατόπιν ελέγχου, διαφοροποιούνται των δηλωθέντων.

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες ακίνητο έχει συμπεριληφθεί σε δηλώσεις - πράξεις προσδιορισμού Φ.Α.Π. ή ΕΝ.Φ.Ι.Α. για ορισμένα έτη, για τα έτη αυτά ακολουθείται η οριζόμενη στα άρθρα 1 έως και 5 διαδικασία της παρούσας. Η αυτή διαδικασία ακολουθείται και στην περίπτωση κατά την οποία έχει εκδοθεί οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου χωρίς μεταβολή του δηλωθέντος ακινήτου για το οποίο ζητείται το πιστοποιητικό.

Ο τύπος και το περιεχόμενο της αίτησης καθώς και του πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 6. Η αίτηση υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα, εκ των οποίων το πρώτο χορηγείται συμπληρωμένο στο φορολογούμενο ως πιστοποιητικό.

Η προβλεπόμενη στο άρθρο 5 διαδικασία για τη χορήγηση πιστοποιητικού σε ειδικές περιπτώσεις εφαρμόζεται ανάλογα και στις ανωτέρω περιπτώσεις.

Ειδικά για τη χορήγηση πιστοποιητικού της παραγράφου 4 του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 απαιτείται η υποβολή αίτησης από το φορολογούμενο σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 7. Ο τύπος και το περιεχόμενο του πιστοποιητικού έχουν ως το συνημμένο υπόδειγμα 8.

3. Η περίπτωση 1 του άρθρου 7 αναδιατυπώνεται ως ακολούθως:

«1. Στην παρούσα επισυνάπτονται οκτώ (8) υποδείγματα, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής.»

4. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 114 Β' /24.1.2017)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1008/18.1.2021.- Πιστοποιητικό του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 (πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 (Α' 170), με τις οποίες εξουσιοδο-

τείται ο Γενικός Γραμματέας Δημοσίων Εσόδων να καθορίζει τον τύπο και το περιεχόμενο (πληροφορίες και στοιχεία) του πιστοποιητικού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), τη διαδικασία χορήγησής του και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

2. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 8 του ν. 4223/2013 (Α' 287), περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.).

3. Τις διατάξεις του ν. 4174/2013 (Α' 170).

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Γενικά

1. Το πιστοποιητικό του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 (πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.) προσκομίζεται από τον φορολογούμενο, ο οποίος είχε την υποχρέωση να δηλώσει δικαίωμα επί ακινήτου στη δήλωση Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) του οικείου έτους. Το πιστοποιητικό προσκομίζεται από όλους τους φορολογουμένους που συμβάλλονται στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο, μόνο ως προς το δικαίωμα επί του ακινήτου το οποίο είχαν υποχρέωση να συμπεριλάβουν στις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. των αντίστοιχων ετών και το οποίο μεταβάλλεται, αλλοιώνεται ή μεταβιβάζεται με αυτό.

2. Αν απαιτείται πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. και ο φορολογούμενος απέκτησε δικαίωμα επί ακινήτου μετά την 1η Ιανουαρίου του έτους ή των ετών για τα οποία απαιτείται αυτό, για το έτος ή τα έτη αυτά, αντί του πιστοποιητικού, προσκομίζει υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986, με την οποία δηλώνει τα στοιχεία του ακινήτου, τον χρόνο απόκτησης του δικαιώματος επί του ακινήτου καθώς και ότι δεν είχε υποχρέωση να το συμπεριλάβει στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. των εν λόγω ετών. Η ανωτέρω δήλωση μνημονεύεται και επισυνάπτεται στο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Το αυτό ισχύει και για νομικό πρόσωπο, για τα έτη για τα οποία δεν έχει υποχρέωση υποβολής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α.

3. Το δικαίωμα επί ακινήτου περιγράφεται στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., όπως αυτό αναγράφεται κατ' έτος στις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες, στις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α., υπάρχει απόκλιση ως προς την αναγραφή των περιγραφικών στοιχείων του δικαιώματος επί ακινήτου ή δεν έχει δηλωθεί μέρος ή όλο αυτού, ενώ υπήρχε σχετική υποχρέωση, το πιστοποιητικό εκδίδεται μετά την υποβολή των απαιτούμενων δηλώσεων ΕΝ.Φ.Ι.Α. με την ορθή απεικόνιση του δικαιώματος και την καταβολή του συνόλου του αναλογούντος φόρου, τόκων και προστίμων. Αν υπάρχει απόκλιση ως προς την περιγραφή του δικαιώματος επί ακινήτου, γιατί μεταβλήθηκε η κατάσταση του ή γιατί ο φορολογούμενος ακολούθησε νομοθεσία, αποφάσεις ή εγκυκλίους που όριζαν άλλως, το πιστοποιητικό επισυνάπτεται, αφού ελεγχθεί η ορθότητά του από τον αρμόδιο για τη μνημόνευση, επισύναψη ή παραλαβή του. Δεν απαιτείται η υποβολή τροποποιητικής δήλωσης σε περιπτώσεις στις οποίες στο ηλεκτρονικό πιστοποιητικό ταυτίζεται ο νομός, ο δήμος ή η κοινότητα, το δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα και διαφοροποιείται η διεύθυνση του ακινήτου από την αναγραφόμενη στον τίτλο κτήσης, εφόσον είναι πρόδηλο στον αρμόδιο για τη μνημόνευση ή επισύναψή του ότι πρόκειται περί του ιδίου ακινήτου.

4. Τα μνημονεύόμενα και επισυναπτόμενα στο συμβολαιογραφικό έγγραφο πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α. εκδίδονται για τα πέντε (5) προηγούμενα από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου έτη, ανεξάρτητα από το χρόνο μεταγραφής του. Κατά τη μνημόνευση του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. αναγράφονται υποχρεωτικά στο συμβολαιογραφικό έγγραφο ο αριθμός, η ημερομηνία έκδοσης, τα έτη και ο Α.Φ.Μ. του υπόχρεου, που περιλαμβάνονται σε αυτό.

5. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες έχει εκδοθεί πιστοποιητικό με παρακράτηση οφειλόμενου φόρου, δεν εκδίδεται άλλο πριν τη χρησιμοποίησή του, με εξαίρεση την περίπτωση που έχει ήδη

εξοφληθεί μέρος ή το σύνολο του οφειλόμενου φόρου, οπότε εκδίδεται νέο πιστοποιητικό.

6. Το πιστοποιητικό/υπεύθυνη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους έκδοσής του και δεν επιτρέπεται η χρήση κυρωμένου αντιγράφου αυτού.

7. Ηλεκτρονικό πιστοποιητικό ή πιστοποιητικό που χορηγείται από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. ηλεκτρονικά, το οποίο έχει χρησιμοποιηθεί, ακυρώνεται ηλεκτρονικά από τον αρμόδιο για τη μνημόνευση και επισύναψη αυτού. Ο συμβολαιογράφος, πριν από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου, δύναται να αντιπαραβάλει το προσκομιζόμενο από τον φορολογούμενο πιστοποιητικό με το εκδοθέν αναρτημένο στο διαδίκτυο και υποχρεούται να δηλώσει άμεσα την οριστικοποίησή του στην οικεία μηχανογραφική εφαρμογή, μετά τη μνημόνευση και επισύναψη του πιστοποιητικού στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο, συμπληρώνοντας τον αριθμό και την ημερομηνία συμβολαίου, την αντικειμενική αξία του ακινήτου ή του επ' αυτού δικαιώματος ανά Α.Τ.ΑΚ., όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43) και των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του, τη συνολική αντικειμενική αξία και το συνολικό τίμημα του συμβολαίου. Στις περιπτώσεις που το είδος του εμπράγματος δικαιώματος ή το ποσοστό συνιδιοκτησίας του ακινήτου διαφέρουν από τα αναγραφόμενα στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., τότε στο πεδίο «Αντικειμενική Αξία του Α.Τ.ΑΚ.» αναγράφεται η αντικειμενική αξία που αναλογεί/αντιστοιχεί στο εμπράγματο δικαίωμα και στο ποσοστό συνιδιοκτησίας που μεταβιβάζεται. Εφόσον το πιστοποιητικό επισυνάπτεται σε οποιοδήποτε άλλο συμβολαιογραφικό έγγραφο εκτός από συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταβίβασης με επαχθή αιτία, τα αριθμητικά πεδία είναι δυνατόν να συμπληρώνονται και με τον αριθμό μηδέν.

8. Όπου στην παρούσα αναφέρεται Δ.Ο.Υ., εννοείται και οποιαδήποτε άλλη αρμόδια, κατά περίπτωση, ελεγκτική υπηρεσία.

Άρθρο 2

Διαδικασία και τρόπος χορήγησης του πιστοποιητικού

1. Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. καθώς και η υπεύθυνη δήλωση εκδίδονται αποκλειστικά ηλεκτρονικά από τη διαδικτυακή εφαρμογή της ΑΑΔΕ μέσω του ΟΠΣ Περιουσιολογίου σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενεργό χρήστη των υπηρεσιών του Taxisnet, με τους προσωπικούς κωδικούς του, για κάθε Α.Τ.ΑΚ. χωριστά. Ο τύπος και το περιεχόμενο του ηλεκτρονικού πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 1. Ο τύπος και το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης έχει ως τα συνημμένα υπόδειγμα 2 και 2Α. Ο τύπος και το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης νομικών προσώπων που δεν έχουν υποχρέωση υποβολής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 3.

2. Το πιστοποιητικό ή η υπεύθυνη δήλωση, κατά περίπτωση, χορηγείται από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., στον οποίο υποβάλλεται σχετική αίτηση, αποκλειστικά και μόνο στις κατωτέρω περιπτώσεις:

- i. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται για αποβιώσαντα.
- ii. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε νομικό πρόσωπο που έχει διακόψει τις εργασίες του.
- iii. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε σύνδικο πτώχευσης, εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα έκδοσης του πιστοποιητικού ηλεκτρονικά.
- iv. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται στον εκκαθαριστή νομικού προσώπου που τελεί υπό εκκαθάριση, εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα έκδοσης του πιστοποιητικού ηλεκτρονικά.
- v. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε εκτελεστή διαθήκης ή σε εκκαθαριστή κληρονομιάς εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα έκδοσης του πιστοποιητικού ηλεκτρονικά.
- vi. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται με παρακράτηση του αναλογούντος φόρου.
- vii. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε πρόσωπο που έχει εξουσιοδοτηθεί για τη λήψη του με ειδικό προς τούτο πληρεξούσιο, εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα έκδοσης του πιστοποιητικού ηλεκτρονικά.

viii. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται μετά την έκδοση οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μετά από έλεγχο κατά τα αναφερόμενα στο άρθρο 7 της παρούσας.

ix. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε έκτακτες περιπτώσεις, όταν υπάρχει πλήρης αδυναμία του μηχανογραφικού συστήματος για ηλεκτρονική έκδοση αυτού, ύστερα από απόφαση της Διεύθυνσης Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου της Α.Α.Δ.Ε..

Ο τύπος και το περιεχόμενο της αίτησης έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 4. Για αποδοχή κληρονομιάς ή για δικαίωμα πτωχού ή δικαίωμα το οποίο ανήκει σε υπό εκκαθάριση νομικό πρόσωπο ή κληρονομιαίο ακίνητο ή δικαίωμα για το οποίο έχει οριστεί εκτελεστής διαθήκης ή εκκαθαριστής κληρονομιάς, ο τύπος και το περιεχόμενο της αίτησης έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 8. Το πιστοποιητικό χορηγείται σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 1.

Άρθρο 3

Δικαίωμα λήψης πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Δικαίωμα υποβολής της αίτησης και λήψης του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή των υπεύθυνων δηλώσεων της παρ. 2 του άρθρου 1 της παρούσας έχουν:

1. Ο έχων δικαίωμα επί ακινήτου ή πρόσωπο που έχει εξουσιοδοτηθεί ειδικά για την υποβολή της αίτησης και λήψη του πιστοποιητικού και οι νόμιμοι εκπρόσωποι των νομικών προσώπων ή πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτούς.

2. Σε περίπτωση σύνταξης συμβολαιογραφικών εγγράφων που αφορούν νομικό πρόσωπο, το οποίο έχει τεθεί υπό εκκαθάριση ή βρίσκεται υπό αναγκαστική διαχείριση, το πιστοποιητικό χορηγείται στον κατά το χρόνο χορήγησης αυτού εκκαθαριστή ή προσωρινό διαχειριστή του νομικού προσώπου ή σε πρόσωπα που έχουν εξουσιοδοτηθεί ειδικά για αυτό.

3. Σε περίπτωση κληρονομιάς, στην οποία έχει οριστεί εκκαθαριστής ή εκτελεστής διαθήκης, το πιστοποιητικό χορηγείται στον κατά το χρόνο χορήγησης αυτού εκτελεστή ή εκκαθαριστή διαθήκης ή σε πρόσωπα που έχουν εξουσιοδοτηθεί ειδικά για αυτό.

4. Σε περίπτωση κατά την οποία φυσικό ή νομικό πρόσωπο έχει κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης, χορηγείται στον κατά το χρόνο χορήγησης αυτού σύνδικο της πτώχευσης ή σε πρόσωπα που έχουν εξουσιοδοτηθεί ειδικά για αυτό.

5. Ειδική εξουσιοδότηση θεωρείται ότι υπάρχει και στην περίπτωση που σε συμβολαιογραφικό έγγραφο περιλαμβάνεται διατύπωση από την οποία προκύπτει η βούληση του εξουσιοδοτούντος να παραλαμβάνει τρίτος αντί αυτού πιστοποιητικό, το οποίο αφορά τη φορολογία κατοχής ακινήτων, ακόμη και αν δεν γίνεται ρητή αναφορά στον ΕΝ.Φ.Ι.Α.

6. Σε περίπτωση χρονομεριστικής μίσθωσης (timesharing) ακινήτου με συμβολαιογραφικό έγγραφο από τουριστική επιχείρηση σε ιδιώτη, κατά την εκ-μίσθωση προσκομίζεται πιστοποιητικό από τον κύριο του ακινήτου.

7. Σε περίπτωση καταπιστεύματος, μέχρι να περιέλθει το ακίνητο στον καταπιστευματοδόχο, υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού έχει ο βεβαρημένος με καταπίστευμα. Μετά την επαγωγή του καταπιστεύματος, ο καταπιστευματοδόχος προσκομίζει υπεύθυνη δήλωση ή και πιστοποιητικό, κατά περίπτωση.

8. Σε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου πώλησης (και όχι προσυμφώνου διανομής ή ανταλλαγής), το οποίο περιέχει τον όρο της αυτοσύμβασης, με εξαίρεση το εργολαβικό προσύμφωνο, πιστοποιητικά λαμβάνουν ο πωλητής ή/και ο εκ προσυμφώνου με τον όρο της αυτοσύμβασης αγοραστής, ανάλογα με τα χρόνια που ήταν υπόχρεοι σε αναγραφή του ακινήτου στη δήλωση στοιχείων ακινήτων. Σε περίπτωση εργολαβικού προσυμφώνου, κατά τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου πώλησης του εργολαβικού ανταλλάγματος από τον οικοπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτο πρόσωπο που αυτός θα υποδείξει, πιστοποιητικά λαμβάνουν ο οικοπεδούχος ή/και ο εργολάβος, ανάλογα με τα χρόνια που ήταν υπόχρεοι σε αναγραφή του ακινήτου στη δήλωση στοιχείων ακινήτων. Σε περίπτωση που το εργολαβικό ανάλλαγμα

έχει μεταβιβασθεί περαιτέρω από τον εργολάβο σε τρίτον με προσύμφωνο πώλησης που περιέχει τον όρο της αυτοσύμβασης, κατά τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου πιστοποιητικά λαμβάνουν ο εργολάβος ή/και ο οικοπεδούχος, ανάλογα με τα χρόνια που ήταν υπόχρεοι σε αναγραφή του ακινήτου στη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

9. Σε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου από προσύμφωνο δωρεάς ή γονικής παροχής, το οποίο περιέχει τον όρο της αυτοσύμβασης, πιστοποιητικό λαμβάνει ο εκ προσυμφώνου δωρητής ή γονέας.

10. Σε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου από προσύμφωνο πώλησης, χωρίς τον όρο της αυτοσύμβασης, πιστοποιητικό λαμβάνει ο εκ προσυμφώνου πωλητής.

11. Σε περίπτωση τροποποίησης - διόρθωσης συμβολαίου σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, εάν ένας εξ των συμβαλλομένων ιδιοκτητών τροποποιεί το ακίνητό του (π.χ. κλείσιμο ημιγυαλίου, εσωτερικές διαρρυθμίσεις) και η αλλαγή αυτή επηρεάζει μόνο το δικό του ακίνητο χωρίς να μεταβάλλονται τα χιλιοστά των άλλων ιδιοκτησιών, απαιτείται πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. μόνο από αυτόν. Το ίδιο ισχύει και σε περιπτώσεις διαίρεσης ή συνένωσης ιδιοκτησιών του ιδίου ιδιοκτήτη. Σε περίπτωση όμως που με την τροποποίηση αυτήν μεταβάλλονται και τα χιλιοστά των υπολοίπων συμβαλλομένων τότε απαιτούνται πιστοποιητικά από όλους.

12. Σε περίπτωση τροποποίησης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, όσον αφορά κοινόχρηστο και κοινόκτητο χώρο ακινήτου, προκειμένου να ορισθεί ότι τμήμα αυτού θα ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση ή θα αποτελεί παρακολούθημα συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή ενσωματώνεται σε αυτήν, δεν απαιτείται η μνημόνευση και επισύναψη του πιστοποιητικού από τους λοιπούς συνιδιοκτήτες του ακινήτου, οι οποίοι συμπράττουν στην πράξη αυτή, εφόσον δεν πραγματοποιείται ουδεμία μεταβολή στις δικές τους οριζόντιες ιδιοκτησίες ή στα ποσοστά συνιδιοκτησίας αυτών επί του ακινήτου.

13. Σε περίπτωση τροποποίησης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας λόγω τακτοποίησης ανεξάρτητου κτίσματος επί κοινόχρηστου ή κοινόκτητου χώρου πολυκατοικίας, απαιτείται γι' αυτό πιστοποιητικό από όλους τους συμβαλλόμενους, σύμφωνα με τα χιλιοστά τους επί του οικοπέδου.

14. Σε περίπτωση κατά την οποία φυσικό πρόσωπο έχει υπαχθεί στις ευνοϊκές διατάξεις του ν. 3869/2010 και έχει ορισθεί εκκαθαριστής, το πιστοποιητικό χορηγείται στον κατά το χρόνο χορήγησης αυτού εκκαθαριστή ή σε πρόσωπα που έχουν εξουσιοδοτηθεί ειδικά για αυτό.

Άρθρο 4

Λοιπές περιπτώσεις προσκόμισης πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Προσκόμιση πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. απαιτείται και:

1. Σε περίπτωση σύνταξης συμβολαιογραφικών εγγράφων, με τα οποία προσκυρώνεται οικοπεδική έκταση που ανήκει σε δήμο, μετά από κύρωση της πράξης εφαρμογής σχεδίου πόλης.

2. Σε περίπτωση σύνταξης συμβολαιογραφικών εγγράφων μισθώσεων ακινήτων ή λύσης μισθωτικών συμβάσεων, με εξαίρεση τις μισθώσεις, τις άδειες και άλλες συναφείς συμβάσεις που συνάπτονται από την Εταιρεία Αεροδρομίου.

3. Σε περίπτωση επανάληψης ή διόρθωσης συμβολαίου λόγω διόρθωσης περιγραφικών στοιχείων των ακινήτων (με εξαίρεση την παρ. 2 του άρθρου 5) καθώς και για αλλαγή του ονοματεπωνύμου, του πατρωνύμου ή του αριθμού φορολογικού μητρώου συμβαλλόμενου ή λόγω επισύναψης εσφαλμένου πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. Σε περίπτωση μερικής διόρθωσης συμβολαίου ως προς ένα μόνο ακίνητο ή εμπράγματο δικαίωμα το απαιτούμενο πιστοποιητικό προσκομίζεται μόνο για αυτό.

4. Σε παροχή δικαιώματος προσημείωσης ή υποθήκης επί ακινήτου ή εξάλειψης προσημείωσης ή υποθήκης.

5. Κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικών εγγράφων λόγω πλήρωσης διαλυτικής αίρεσης.

Άρθρο 5

Περιπτώσεις για τις οποίες δεν απαιτείται πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Δεν απαιτείται η μνημόνευση και επισύναψη του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή της υπεύθυνης δήλωσης:

1. Σε περίπτωση σύνταξης περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης επί αναγκαστικού πλειστηριασμού.
2. Σε περίπτωση διόρθωσης συμβολαίου ως προς την περιγραφή των ορίων ακινήτου (π.χ. τα όρια προς Βορρά, Νότο κ.λπ.), εφόσον δεν μεταβάλλεται κανένα άλλο περιγραφικό στοιχείο, η διεύθυνση και οι προσόψεις αυτού.
3. Σε περίπτωση σύστασης δουλείας διόδου σε κοινόχρηστο χώρο οικοπέδου.
4. Στην περίπτωση συμβολαιογραφικού εγγράφου με το οποίο συμφωνείται η άρση/απαλοιφή τεθείσας διαλυτικής αίρεσης (π.χ. εξόφληση του τιμήματος) και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλονται τα περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου καθώς και το ονοματεπώνυμο, το πατρώνυμο ή ο αριθμός φορολογικού μητρώου συμβαλλόμενου. Το αυτό ισχύει και στην περίπτωση συμφωνίας περί μη ισχύος/εξάλειψης της διαλυτικής αίρεσης.
5. Σε συμβόλαιο μονομερούς αποδοχής πρότασης δωρεάς αιτία θανάτου.
6. Σε αποδοχή της κληρονομιάς οικοπεδούχου, για τα ακίνητα του εργολαβικού ανταλλάγματος, για τα έτη για τα οποία είναι υπόχρεος σε δήλωση ο εργολάβος.
7. Σε περίπτωση δέσμευσης ή αποδέσμευσης θέσεων στάθμευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 1221/1980 και ν. 960/1979.
8. Σε μονομερή εξάλειψη υποθήκης ή στην άρση κατάσχεσης.
9. Σε παραχώρηση υποθήκης ή προσημείωσης για εξασφάλιση δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου.
10. Σε περιπτώσεις σύνταξης συμβολαιογραφικής πράξης κανονισμού πολυκατοικίας, με την προϋπόθεση ότι σε αυτόν δεν ορίζονται αποκλειστικές χρήσεις ή παρακολουθήματα οριζόντιων ιδιοκτησιών ή αλλαγή χρήσης ιδιοκτησίας ή δεν τροποποιούνται οι κοινόχρηστοι χώροι.
11. Σε περίπτωση σύνταξης συμβολαιογραφικού εγγράφου για παράταση ισχύος προσυμφώνου ή αλλαγής του τιμήματος, με την προϋπόθεση ότι κατά τον χρόνο αυτόν το προσύμφωνο είναι σε ισχύ και δεν τροποποιούνται περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου.
12. Σε περίπτωση σύνταξης προσυμφώνου πώλησης μελλοντικού δικαιώματος.
13. Σε περιπτώσεις μεταγραφής κληρονομητηρίου ή πιστοποιητικού του αρμόδιου δικαστηρίου περί αποποίησης ή μη κληρονομιάς.
14. Σε περίπτωση παράτασης αποκλειστικά της διάρκειας ισχύος μισθωτηρίου συμβολαίου και συμβολαίου χρηματοδοτικής ή χρονομεριστικής μίσθωσης, ενόσω αυτά είναι ακόμα σε ισχύ, και εφόσον δεν επέρχεται καμία άλλη μεταβολή στη σύμβαση.
15. Σε περίπτωση που ο μισθωτής χρονομεριστικής μίσθωσης (timesharing) ακινήτου υπεκμισθώσει το ακίνητο σε τρίτο πρόσωπο με συμβολαιογραφικό έγγραφο, χωρίς να συμβάλλεται ο κύριος του ακινήτου.
16. Σε περίπτωση που ο μισθωτής ακινήτου υπεκμισθώσει το ακίνητο σε τρίτο πρόσωπο με συμβολαιογραφικό έγγραφο, χωρίς να συμβάλλεται ο κύριος αυτού.
17. Σε περίπτωση μεταγραφής του πρακτικού συμβιβαστικής επίλυσης διαφοράς.
18. Σε περίπτωση τροποποίησης συμβολαίου ως προς το τίμημα, εφόσον δεν μεταβάλλεται κανένα περιγραφικό στοιχείο του ακινήτου καθώς το ονοματεπώνυμο, το πατρώνυμο ή ο αριθμός φορολογικού μητρώου συμβαλλόμενου.
19. Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου από εργολάβο, μετά από την μεταβίβαση των ποσοστών του εργολαβικού του ανταλλάγματος προς αυτόν από τον οικοπεδούχο, για τα έτη για τα οποία υποχρέωση δήλωσης του ακινήτου είχε ο οικοπεδούχος.

Άρθρο 6 Ειδικά θέματα

1. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες για τη συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου εμπράγματος αγωγής επί ακινήτου απαιτείται πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., ο φορολογούμενος, αντί του πιστοποιητικού, δύναται να υποβάλει τις πράξεις προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. των πέντε (5) προηγούμενων ετών, από τις οποίες προκύπτει ότι το ακίνητο περιλαμβάνεται στις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α., ή την υπεύθυνη δήλωση της παρ. 2 του άρθρου 1 της παρούσας, κατά περίπτωση.

2. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες υπεβλήθησαν δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9) με τις ευνοϊκές διατάξεις των άρθρων 57 έως και 60 του ν. 4446/2016, από τις οποίες συντέθηκαν μηχανογραφικά δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξεις προσδιορισμού φόρου με λανθασμένα στοιχεία ακινήτου, τα οποία δεν μπορούν να ανακαλέσουν, τα στοιχεία του ακινήτου αναγράφονται στο πιστοποιητικό σύμφωνα με τη δήλωση αυτή και αυτό μνημονεύεται και επισυνάπτεται στο συμβολαιογραφικό έγγραφο, εφόσον είναι πρόδηλο στον αρμόδιο για τη μνημόνευση, επι-σύναψη ή παραλαβή του ότι πρόκειται περί του ιδίου ακινήτου.

3. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες φορολογούμενος έχει υποβάλει δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9) σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 57 έως και 60 του ν. 4446/2016, από τις οποίες συντέθηκαν μηχανογραφικά δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξεις προσδιορισμού φόρου και έχει απωλέσει τη σχετική ρύθμιση, ο αρμόδιος Προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. χορηγεί το πιστοποιητικό μετά την έκδοση πράξης προσδιορισμού της διαφοράς του πρόσθετου φόρου ή/και την επιβολή του προστίμου του άρθρου 4 του ν. 2523/1997 ή/και του άρθρου 54 του ν. 4174/2013, κατά περίπτωση.

4. Στο συμβολαιογραφικό έγγραφο, μνημονεύεται και επισυνάπτεται ένα πιστοποιητικό για κάθε δικαίωμα επί ακινήτου, ανεξάρτητα εάν σε αυτό σωρεύονται περισσότερες της μίας πράξεις.

5. Ο κληροδόχος δεν προσκομίζει πιστοποιητικό για τον θανόντα.

6. Αυτός που αποδέχεται ακίνητο ή δικαίωμα επί ακινήτου μετά από τελεσίδικη δικαστική απόφαση, με την οποία φυσικό ή νομικό πρόσωπο καταδικάστηκε σε δήλωση βουλήσεως, πριν από την αποδοχή, απαιτείται να υποβάλει κυρωμένο αντίγραφο της απόφασης αυτής στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. του φυσικού ή νομικού προσώπου, που καταδικάστηκε. Η δικαστική απόφαση θεωρείται από την αρμόδια Δ.Ο.Υ., προκειμένου να επισυναφθεί στο οικείο συμβόλαιο αντί του πιστοποιητικού.

Άρθρο 7 Χορήγηση πιστοποιητικού μετά από έλεγχο

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες έχει εκδοθεί πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μετά από έλεγχο ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το σύνολο της ακίνητης περιουσίας ή για μέρος αυτής, αρμόδιος για τη χορήγηση πιστοποιητικού του έτους αυτού για δικαίωμα επί ακινήτου, το οποίο περιλαμβάνεται στην οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου, είναι ο προϊστάμενος που είναι αρμόδιος για την έκδοση αυτής, μετά από αίτηση του φορολογούμενου. Η αυτή διαδικασία εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις κατά τις οποίες τα στοιχεία του ακινήτου, κατόπιν ελέγχου, δεν διαφοροποιούνται των δηλωθέντων. Το πιστοποιητικό εκδίδεται από το τμήμα Ελέγχου. Ο τύπος και το περιεχόμενο της αίτησης καθώς και του πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 5.

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες για ακίνητο, για το οποίο ζητείται το πιστοποιητικό δεν έχει πραγματοποιηθεί έλεγχος για όλα τα έτη, για τα έτη αυτά το πιστοποιητικό εκδίδεται από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. Η προβλεπόμενη στο άρθρο 8 διαδικασία εφαρμόζεται ανάλογα και στις ανωτέρω περιπτώσεις, στις οποίες έχει εκδοθεί πράξη προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. μετά από έλεγχο. Για τη χορήγηση του πιστοποιητικού σε αυτές απαιτείται η υποβολή αίτησης από τον φορολογούμενο σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 6. Ο τύπος και το περιεχόμενο του πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 7.

Άρθρο 8

Χορήγηση πιστοποιητικού σε ειδικές περιπτώσεις

1. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες απαιτείται η μνημόνευση και επισύναψη ή η προσκόμιση πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. και ο φορολογούμενος έχει ανεξόφλητες οφειλές από διαφορετικές πηγές, συμπεριλαμβανομένου και του ΕΝ.Φ.Ι.Α., οι οποίες έχουν υπαχθεί σε ρύθμιση καταβολής, υποβάλλεται αίτηση στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. σύμφωνα με το υπόδειγμα 4 ή σύμφωνα με το υπόδειγμα 8, προκειμένου για κληρονόμο ή σύνδικο πτώχευσης ή εκ-καθαριστή νομικού προσώπου ή εκτελεστή διαθήκης ή εκκαθαριστή κληρονομιάς. Προκειμένου να χορηγηθεί το πιστοποιητικό αυτό ακολουθείται η κατωτέρω διαδικασία:

α) Αφού διαπιστωθεί από το αρμόδιο τμήμα της Δ.Ο.Υ. ότι το δικαίωμα επί ακινήτου περιλαμβάνεται με τα ίδια στοιχεία στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή στην πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου μετά από έλεγχο για όσα έτη αιτείται το πιστοποιητικό, υπολογίζεται ο επιμεριστικά αναλογών φόρος ανά έτος, ο οποίος αναγράφεται στο υπόδειγμα 9 με τα λοιπά στοιχεία της βεβαίωσης του φόρου και υπογράφεται από τον Προϊστάμενο του Τμήματος. Στο ίδιο υπόδειγμα αναγράφεται το σύνολο του αναλογούντος ΕΝ.Φ.Ι.Α., που αφορά ακίνητα για τα οποία ο φορολογούμενος έχει ήδη λάβει πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. του ιδίου έτους, καθώς και το σύνολο του φόρου που πρέπει να καταβληθεί.

β) Το Τμήμα Εσόδων της Δ.Ο.Υ. αναγράφει στο ανωτέρω υπόδειγμα 9 το υπόλοιπο του φόρου, που πρέπει να καταβληθεί, και τους τόκους επ' αυτού, το συνολικό ποσό και τα στοιχεία του χρέους προς καταβολή και συνυπογράφεται από τον Προϊστάμενο του Τμήματος.

γ) Μετά την εξόφληση του ποσού, το πιστοποιητικό εκδίδεται ηλεκτρονικά πλην των περιπτώσεων της παρ. 2 του άρθρου 2 της παρούσας.

2. Για τη χορήγηση πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ πριν την εξόφληση του οφειλόμενου φόρου, με υποχρέωση παρακράτησης αυτού από τον συμβολαιογράφο και απόδοσής του εντός τριών εργασίμων ημερών, πλην των οριζόμενων κατωτέρω στις παρ. 3 και 4 του παρόντος άρθρου, υποβάλλεται αίτηση από τον φορολογούμενο σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 10. Ο τύπος και το περιεχόμενο του πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 11. Για τη διαδικασία χορήγησης του πιστοποιητικού ακολουθούνται ανάλογα οι περιπτώσεις α και β της παρ. 1 του παρόντος.

3. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες με το αυτό συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταβιβάζεται με αντάλλαγμα το σύνολο της ακίνητης περιουσίας φυσικού ή νομικού προσώπου και το συνολικά οφειλόμενο ποσό κύριων και πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων παρακρατείται και αποδίδεται από τον συμβολαιογράφο, για τη χορήγηση του πιστοποιητικού υποβάλλεται αίτηση από τον φορολογούμενο σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 12.

Για τη διαδικασία χορήγησης του πιστοποιητικού ακολουθείται ανάλογα η διαδικασία των περ. α) και β) της παρ. 1 του παρόντος άρθρου και εκδίδεται το πιστοποιητικό σύμφωνα με το υπόδειγμα 13.

4. Ειδικά στις περιπτώσεις που ζητείται η έκδοση πιστοποιητικού για μεταβίβαση συγκεκριμένου ακινήτου με παρακράτηση και απόδοση του τιμήματος, το οποίο να καλύπτει τουλάχιστον το οφειλόμενο ποσό κύριων και πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων για το συγκεκριμένο ακίνητο, έναντι του συνολικά οφειλόμενου ποσού κύριων και πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων για όλα τα ακίνητα για τα οποία είναι υπόχρεος ο φορολογούμενος, υποβάλλεται αίτηση, σύμφωνα με το υπόδειγμα 14 και ακολουθείται από τη Δ.Ο.Υ. η εξής διαδικασία:

α) Από το αρμόδιο τμήμα της Δ.Ο.Υ. διαπιστώνεται ότι το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου περιλαμβάνεται με τα ίδια στοιχεία στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή στην πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου μετά από έλεγχο για όσα έτη αιτείται το πιστοποιητικό, υπολογίζεται και αναγράφεται ο επιμεριστικά αναλογών ΕΝ.Φ.Ι.Α. ανά έτος στο Α μέρος του πίνακα υπολογισμού καταβολής ΕΝ.Φ.Ι.Α. του υποδείγματος 15, τα λοιπά στοιχεία της βεβαίωσης του φόρου, το σύ-

νολο του ΕΝ.Φ.Ι.Α., το οποίο αφορά ακίνητα για τα οποία ο φορολογούμενος έχει ήδη λάβει πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. εντός του ιδίου έτους, καθώς και το σύνολο αυτών. Αναγράφεται το υπόλοιπο ποσό ΕΝ.Φ.Ι.Α. ανά έτος στο Γ μέρος του πίνακα με τα λοιπά στοιχεία της βεβαίωσης του φόρου.

β) Από το Τμήμα Εσόδων αναγράφεται στο Β μέρος του πίνακα το υπόλοιπο του επιμεριστικά αναλογούντος ΕΝ.Φ.Ι.Α. που πρέπει να καταβληθεί, οι τόκοι επ' αυτού και το σύνολο προς καταβολή. Αναγράφεται στο Δ μέρος του πίνακα το ποσό ΕΝ.Φ.Ι.Α. που απομένει για καταβολή, αφού αφαιρεθεί ο επιμεριστικά αναλογών ΕΝ.Φ.Ι.Α., οι τόκοι επ' αυτού, το σύνολο προς καταβολή και τα απαραίτητα στοιχεία του χρέους για καταβολή.

γ) Μετά τη συμπλήρωση του πίνακα υπολογισμού καταβολής ΕΝ.Φ.Ι.Α. συντάσσεται και εκδίδεται το πιστοποιητικό του άρθρου 54Α' του ν. 4174/2013 σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 16. Στο πιστοποιητικό αναγράφονται τα στοιχεία του συμβολαιογράφου που θα προβεί στην απόδοση των φόρων, το σύνολο του επιμεριστικά αναλογούντος ΕΝ.Φ.Ι.Α., το υπόλοιπο ποσό ΕΝ.Φ.Ι.Α. για καταβολή και η ταυτότητα οφειλής. Στο πιστοποιητικό που εκδίδεται επισυνάπτεται ο πίνακας υπολογισμού καταβολής του ΕΝ.Φ.Ι.Α. ως αναπόσπαστο μέρος αυτού.

Το ποσό του τιμήματος ή το τμήμα αυτού και μέχρι του ύψους του συνολικά οφειλόμενου ΕΝ.Φ.Ι.Α., αποδίδεται με την εξής σειρά προτεραιότητας:

i) Αρχικά εξοφλείται ο συνολικά επιμεριστικά αναλογών ΕΝ.Φ.Ι.Α. του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ανά έτος.

ii) Από το υπόλοιπο ποσό του τιμήματος εξοφλείται το υπόλοιπο ποσό ΕΝ.Φ.Ι.Α., όπως αυτό αναγράφεται στο πιστοποιητικό. Αν το τίμημα δεν επαρκεί για την κάλυψη του συνολικά υπολειπόμενου ποσού ΕΝ.Φ.Ι.Α. η εξόφληση γίνεται ανά έτος από το παλαιότερο έτος προς το νεότερο.

5. Η διαδικασία της παρ. 4 του άρθρου αυτού, εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις κατά τις οποίες το τίμημα από τη μεταβίβαση ακινήτου δεν υπολείπεται της αντικειμενικής αξίας αυτού αλλά δεν επαρκεί για την ολοσχερή εξόφληση του αναγραφόμενου ποσού στις βεβαιώσεις οφειλής προς τη Δ.Ο.Υ. και τους φορείς κοινωνικής ασφάλισης, βάσει του άρθρου 41 του ν. 4756/2020.

6. Στις περιπτώσεις χορήγησης πιστοποιητικού με υποχρέωση παρακράτησης του οφειλόμενου φόρου και απόδοσης αυτού από τον συμβολαιογράφο, εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία απόδοσης αυτού λόγω πλήρους αδυναμίας των πιστωτικών ιδρυμάτων, προσκομίζεται στον φύλακα μεταγραφών ή στον Προϊστάμενο του αρμόδιου κτηματολογικού γραφείου σχετική βεβαίωση. Στην περίπτωση αυτή το συμβολαιογραφικό έγγραφο δεν θεωρείται άκυρο, εφόσον η απόδοση του οφειλόμενου ποσού πραγματοποιηθεί εντός τριών εργασίμων ημερών από τη λήξη του λόγου της αδυναμίας.

Άρθρο 9

1. Για τη διαδικασία υποβολής των αιτήσεων και των υπεύθυνων δηλώσεων, και λήψης πιστοποιητικών ΕΝ.Φ.Ι.Α., στις περιπτώσεις για τις οποίες δεν προβλέπεται ηλεκτρονική υποβολή ή λήψη αυτών, εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην υπό στοιχεία ΠΟΛ 1137/2020 απόφαση Διοικητή Α.Α.Δ.Ε.. Οι αιτήσεις, οι υπεύθυνες δηλώσεις, τα δικαιολογητικά και τα πιστοποιητικά φυλάσσονται στο αρχείο της Δ.Ο.Υ.

2. Στην παρούσα επισυνάπτονται δέκα επτά (17) υποδείγματα, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής.

3. Από τη δημοσίευση της παρούσας καταργείται κάθε προηγούμενη απόφαση που ρυθμίζει τα οριζόμενα σε αυτήν θέματα. Πιστοποιητικά που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με προηγούμενες αποφάσεις εξακολουθούν να ισχύουν και μπορούν να χρησιμοποιηθούν μέχρι την ημερομηνία λήξης τους.

4. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 229 Β/25.1.2021)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1106/11.5.2021.- Πιστοποιητικό του άρθρου 54Α' του ν. 4174/2013 (πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 54Α' του ν. 4174/2013 (Α'170) και ειδικότερα, τις διατάξεις της παρ. 7 αυτού, με τις οποίες εξουσιοδοτείται ο Γενικός Γραμματέας Δημοσίων Εσόδων να καθορίζει τον τύπο και το περιεχόμενο (πληροφορίες και στοιχεία) του πιστοποιητικού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.), τη διαδικασία χορήγησής του και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.

2. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 8 του ν. 4223/2013 (Α' 287), περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.).

3. Τις διατάξεις του ν. 4174/2013 (Α' 170).

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Γενικά

1. Το πιστοποιητικό του άρθρου 54 Α' του ν. 4174/2013 (πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.) προσκομίζεται από τον φορολογούμενο, ο οποίος είχε την υποχρέωση να δηλώσει δικαίωμα επί ακινήτου στη δήλωση Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) του οικείου έτους. Το πιστοποιητικό προσκομίζεται από όλους τους φορολογουμένους που συμβάλλονται στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο, μόνο ως προς το δικαίωμα επί του ακινήτου το οποίο είχαν υποχρέωση να συμπεριλάβουν στις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. των αντίστοιχων ετών και το οποίο μεταβάλλεται, αλλοιώνεται ή μεταβιβάζεται με αυτό.

2. Αν απαιτείται πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. και ο φορολογούμενος είναι νομικό πρόσωπο το οποίο δεν έχει υποχρέωση δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. με βάση την κείμενη νομοθεσία, για το σύνολο της ακίνητης περιουσίας του, αντί του πιστοποιητικού για το έτος ή τα έτη αυτά, προσκομίζει υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986, με την οποία δηλώνει τα στοιχεία του ακινήτου.

3. Το δικαίωμα επί ακινήτου περιγράφεται στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., όπως αυτό αναγράφεται κατ' έτος στις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α.. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες, στις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α., υπάρχει απόκλιση ως προς την αναγραφή των περιγραφικών στοιχείων του δικαιώματος επί ακινήτου ή δεν έχει δηλωθεί μέρος ή όλο αυτού, ενώ υπήρχε σχετική υποχρέωση, το πιστοποιητικό εκδίδεται μετά την υποβολή των απαιτούμενων δηλώσεων ΕΝ.Φ.Ι.Α. με την ορθή απεικόνιση του δικαιώματος και την καταβολή του συνόλου του αναλογούντος φόρου, τόκων και προστίμων. Αν υπάρχει απόκλιση ως προς την περιγραφή του δικαιώματος επί ακινήτου, γιατί μεταβλήθηκε η κατάσταση του ή γιατί ο φορολογούμενος ακολούθησε νομοθεσία, αποφάσεις ή εγκυκλίους που όριζαν άλλως, το πιστοποιητικό επισυνάπτεται, αφού ελεγχθεί η ορθότητά του από τον αρμόδιο για τη μνημόνευση, επισύναψη ή παραλαβή του. Δεν απαιτείται η υποβολή τροποποιητικής δήλωσης σε περιπτώσεις στις οποίες στο ηλεκτρονικό πιστοποιητικό ταυτίζεται ο νομός, ο δήμος ή η κοινότητα, το δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα και διαφοροποιείται η διεύθυνση του ακινήτου από την αναγραφόμενη στον τίτλο κτήσης, εφόσον είναι πρόδηλο στον αρμόδιο για τη μνημόνευση και επισύναψή του ότι πρόκειται περί του ιδίου ακινήτου.

4. Τα μνημονεύόμενα και επισυναπτόμενα στο συμβολαιογραφικό έγγραφο πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α. εκδίδονται για τα πέντε (5) προηγούμενα από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου έτη, ανεξάρτητα από τον χρόνο μεταγραφής του. Δεν απαιτείται πιστοποιητικό στις περιπτώσεις που ο φορολογούμενος απέκτησε δικαίωμα επί ακινήτου μετά την 1η Ιανουαρίου του έτους ή των ετών για τα οποία απαιτείται αυτό. Κατά τη μνημόνευση του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. αναγράφονται υποχρεωτικά στο συμβολαιογραφικό έγγραφο ο αριθμός, η ημερομηνία έκδοσης, τα έτη και ο Α.Φ.Μ. του υποχρέου, που περιλαμβάνονται σε αυτό.

5. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες έχει εκδοθεί πιστοποιητικό με παρακράτηση οφειλόμενου φόρου, δεν εκδίδεται άλλο πριν τη χρησιμοποίησή του, με εξαίρεση την περίπτωση που έχει ήδη εξοφληθεί μέρος ή το σύνολο του οφειλόμενου φόρου ή έχει υποβληθεί τροποποιητική δήλωση ή αυτό έχει απολεσθεί κατά δήλωση του φορολογουμένου, οπότε εκδίδεται νέο πιστοποιητικό.

6. Το πιστοποιητικό/υπεύθυνη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους έκδοσής του και δεν επιτρέπεται η χρήση κυρωμένου αντιγράφου αυτού.

7. Ηλεκτρονικό πιστοποιητικό ή πιστοποιητικό που χορηγείται από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. ηλεκτρονικά, το οποίο έχει χρησιμοποιηθεί, ακυρώνεται ηλεκτρονικά από τον αρμόδιο για τη μνημόνευση και επισύναψη αυτού. Ο συμβολαιογράφος, πριν από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου, δύναται να αντιπαραβάλει το προσκομιζόμενο από τον φορολογούμενο πιστοποιητικό με το εκδοθέν αναρτημένο στο διαδίκτυο και υποχρεούται να δηλώσει άμεσα την οριστικοποίησή του στην οικεία μηχανογραφική εφαρμογή, μετά τη μνημόνευση και επισύναψη του πιστοποιητικού στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο, συμπληρώνοντας τον αριθμό και την ημερομηνία συμβολαίου, την αντικειμενική αξία του ακινήτου ή του επ' αυτού δικαιώματος ανά Α.Τ.ΑΚ., όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν.1249/1982 (Α'43) και των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του, τη συνολική αντικειμενική αξία και το συνολικό τίμημα του συμβολαίου. Στις περιπτώσεις που το είδος του εμπράγματος δικαιώματος ή το ποσοστό συνιδιοκτησίας του ακινήτου διαφέρουν από τα αναγραφόμενα στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., τότε στο πεδίο «Αντικειμενική Αξία του Α.Τ.ΑΚ.» αναγράφεται η αντικειμενική αξία που αναλογεί/αντιστοιχεί στο εμπράγματο δικαίωμα και στο ποσοστό συνιδιοκτησίας που μεταβιβάζεται. Εφόσον το πιστοποιητικό επισυνάπτεται σε οποιοδήποτε άλλο συμβολαιογραφικό έγγραφο εκτός από συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταβίβασης με επαχθή αιτία, τα αντίστοιχα αριθμητικά πεδία συμπληρώνονται με τον αριθμό μηδέν. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες μεταβιβάζεται οικοπέδο εκτός Α.Π.Α.Α., στο πεδίο της αντικειμενικής αξίας αναγράφεται η αξία του ΕΝ.Φ.Ι.Α..

8. Όπου στην παρούσα αναφέρεται Δ.Ο.Υ., εννοείται και οποιαδήποτε άλλη αρμόδια, κατά περίπτωση, ελεγκτική υπηρεσία.

Άρθρο 2

Διαδικασία και τρόπος χορήγησης του πιστοποιητικού

1. Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. καθώς και η υπεύθυνη δήλωση, όπου αυτή απαιτείται, εκδίδονται αποκλειστικά ηλεκτρονικά από τη διαδικτυακή εφαρμογή της ΑΑΔΕ μέσω του ΟΠΣ Περιουσιολογίου σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενεργό χρήστη των υπηρεσιών του Taxisnet, με τους προσωπικούς κωδικούς τους. Ο τύπος και το περιεχόμενο του ηλεκτρονικού πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 1. Ο τύπος και το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης νομικών προσώπων που δεν έχουν υποχρέωση υποβολής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 2.

2. Το πιστοποιητικό χορηγείται από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., στον οποίο υποβάλλεται σχετική αίτηση, αποκλειστικά και μόνο στις κατωτέρω περιπτώσεις:

- i. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται για αποβιώσαντα.
- ii. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε νομικό πρόσωπο που έχει διακόψει τις εργασίες του.
- iii. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε σύνδικο πτώχευσης, εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα έκδοσης του πιστοποιητικού ηλεκτρονικά.
- iv. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται στον εκκαθαριστή νομικού προσώπου που τελεί υπό εκκαθάριση, εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα έκδοσης του πιστοποιητικού ηλεκτρονικά.
- v. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε κηδεμόνα σχολάζουσας κληρονομιάς, εκτελεστή διαθήκης ή σε εκκαθαριστή κληρονομιάς, εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα έκδοσης του πιστοποιητικού ηλεκτρονικά.

- vi. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται με παρακράτηση του αναλογούντος φόρου.
- vii. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε πρόσωπο που έχει εξουσιοδοτηθεί για τη λήψη του με ειδικό προς τούτο πληρεξούσιο, εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα έκδοσης του πιστοποιητικού ηλεκτρονικά.
- viii. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται μετά την έκδοση οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μετά από έλεγχο κατά τα αναφερόμενα στο άρθρο 7 της παρούσας.
- ix. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε έκτακτες περιπτώσεις, όταν υπάρχει πλήρης αδυναμία του μηχανογραφικού συστήματος για ηλεκτρονική έκδοση αυτού, ύστερα από απόφαση της Διεύθυνσης Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου της Α.Α.Δ.Ε.. Ο τύπος και το περιεχόμενο της αίτησης έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 3. Το πιστοποιητικό χορηγείται σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 1.
3. Το πιστοποιητικό εκδίδεται για κάθε Α.Τ.ΑΚ. χωριστά, με εξαίρεση τις ειδικές περιπτώσεις των παραγράφων 3 και 4 του άρθρου 8 της παρούσας. Δεν εκδίδεται πιστοποιητικό στις περιπτώσεις κατά τις οποίες στην αίτηση για χορήγηση αυτού δεν αναγράφεται ο Α.Τ.ΑΚ. με εξαίρεση την αίτηση για χορήγηση πιστοποιητικού για μη δηλωθέν ακίνητο μετά από έλεγχο.

Άρθρο 3

Δικαίωμα λήψης πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Δικαίωμα υποβολής της αίτησης και λήψης του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή της υπεύθυνης δήλωσης της παραγράφου 2 του άρθρου 1 της παρούσας έχουν:

1. Ο έχων δικαίωμα επί ακινήτου ή πρόσωπο που έχει εξουσιοδοτηθεί ειδικά για την υποβολή της αίτησης και λήψη του πιστοποιητικού και οι νόμιμοι εκπρόσωποι των νομικών προσώπων ή πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτούς.
2. Σε περίπτωση σύνταξης συμβολαιογραφικών εγγράφων που αφορούν νομικό πρόσωπο, το οποίο έχει τεθεί υπό εκκαθάριση ή βρίσκεται υπό αναγκαστική διαχείριση, το πιστοποιητικό χορηγείται στον κατά το χρόνο χορήγησης αυτού εκκαθαριστή ή προσωρινό διαχειριστή του νομικού προσώπου ή σε πρόσωπα που έχουν εξουσιοδοτηθεί ειδικά για αυτό.
3. Σε περίπτωση κληρονομιάς, στην οποία έχει οριστεί κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς, εκκαθαριστής ή εκτελεστής διαθήκης, το πιστοποιητικό χορηγείται στον κατά το χρόνο χορήγησης αυτού κηδεμόνα σχολάζουσας κληρονομιάς εκτελεστή ή εκκαθαριστή διαθήκης ή σε πρόσωπα που έχουν εξουσιοδοτηθεί ειδικά για αυτό.
4. Σε περίπτωση κατά την οποία φυσικό ή νομικό πρόσωπο έχει κηρυχθεί σε κατάσταση πτώχευσης, χορηγείται στον κατά το χρόνο χορήγησης αυτού σύνδικο της πτώχευσης ή σε πρόσωπα που έχουν εξουσιοδοτηθεί ειδικά για αυτό.
5. Ειδική εξουσιοδότηση θεωρείται ότι υπάρχει και στην περίπτωση που σε συμβολαιογραφικό έγγραφο περιλαμβάνεται διατύπωση από την οποία προκύπτει η βούληση του εξουσιοδοτούντος να παραλαμβάνει τρίτος αντί αυτού πιστοποιητικό, το οποίο αφορά τη φορολογία κατοχής ακινήτων, ακόμη και αν δεν γίνεται ρητή αναφορά στον ΕΝ.Φ.Ι.Α..
6. Σε περίπτωση χρονομεριστικής μίσθωσης (timesharing) ακινήτου με συμβολαιογραφικό έγγραφο από τουριστική επιχείρηση σε ιδιώτη, κατά την εκμίσθωση προσκομίζεται πιστοποιητικό από τον κύριο του ακινήτου.
7. Σε περίπτωση καταπιστεύματος, μέχρι να περιέλθει το ακίνητο στον καταπιστευματοδόχο, υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού έχει ο βεβαρημένος με καταπίστευμα. Ο καταπιστευματοδόχος προσκομίζει πιστοποιητικό και για τον αποβιώσαντα αρχικό διαθέτη και όχι για τον βεβαρημένο, εφόσον δεν έχουν παρέλθει πέντε έτη από τον θάνατο αυτού.
8. Σε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου πώλησης (και όχι προσυμφώνου διανομής ή ανταλλαγής), το οποίο περιέχει τον όρο της αυτοσύμβασης, με εξαίρεση το εργολαβικό προσύμφωνο, πιστοποιητικά λαμβάνουν ο πωλητής ή/και ο εκ προσυμφώνου

με τον όρο της αυτοσύμβασης αγοραστής, ανάλογα με τα χρόνια που ήταν υπόχρεοι σε αναγραφή του ακινήτου στη δήλωση στοιχείων ακινήτων. Σε περίπτωση εργολαβικού προσυμφώνου, κατά τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου πώλησης του εργολαβικού ανταλλάγματος από τον οικοπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτο πρόσωπο που αυτός θα υποδείξει, πιστοποιητικά λαμβάνουν ο οικοπεδούχος ή/και ο εργολάβος, ανάλογα με τα χρόνια που ήταν υπόχρεοι σε αναγραφή του ακινήτου στη δήλωση στοιχείων ακινήτων. Σε περίπτωση που το εργολαβικό ανταλλάγμα έχει μεταβιβασθεί περαιτέρω από τον εργολάβο σε τρίτον με προσύμφωνο πώλησης που περιέχει τον όρο της αυτοσύμβασης, κατά τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου πιστοποιητικά λαμβάνουν ο εργολάβος ή/και ο οικοπεδούχος, ανάλογα με τα χρόνια που ήταν υπόχρεοι σε αναγραφή του ακινήτου στη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

9. Σε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου από προσύμφωνο δωρεάς ή γονικής παροχής, το οποίο περιέχει τον όρο της αυτοσύμβασης, πιστοποιητικό λαμβάνει ο εκ προσυμφώνου δωρητής ή γονέας.

10. Ο έχων το δικαίωμα της αυτοσύμβασης, δύναται να λαμβάνει πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. για λογαριασμό του αντισυμβαλλομένου.

11. Σε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου από προσύμφωνο πώλησης, δωρεάς ή γονικής παροχής χωρίς τον όρο της αυτοσύμβασης, πιστοποιητικό λαμβάνει ο εκ προσυμφώνου πωλητής, δωρητής ή ο γονέας κατά περίπτωση.

12. Σε περίπτωση τροποποίησης διόρθωσης συμβολαίου σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, εάν ένας εκ των συμβαλλομένων ιδιοκτητών τροποποιεί το ακίνητό του (π.χ. κλείσιμο ημιπαιθριού, εσωτερικές διαρρυθμίσεις) και η αλλαγή αυτή επηρεάζει μόνο το δικό του ακίνητο χωρίς να μεταβάλλονται τα χιλιοστά των άλλων ιδιοκτησιών, απαιτείται πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. μόνο από αυτόν. Το ίδιο ισχύει και σε περιπτώσεις διαίρεσης ή συνένωσης ιδιοκτησιών του ίδιου ιδιοκτήτη. Σε περίπτωση όμως που με την τροποποίηση αυτήν μεταβάλλονται και τα χιλιοστά των υπολοίπων συμβαλλομένων τότε απαιτούνται πιστοποιητικά από όλους.

13. Σε περίπτωση τροποποίησης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, όσον αφορά κοινόχρηστο και κοινόκτητο χώρο ακινήτου, προκειμένου να ορισθεί ότι τμήμα αυτού θα ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση ή θα αποτελεί παρακολουθούμενη συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή ενσωματώνεται σε αυτήν, δεν απαιτείται η μηνιμόνευση και επισύναψη του πιστοποιητικού από τους λοιπούς συνιδιοκτήτες του ακινήτου, οι οποίοι συμπράττουν στην πράξη αυτή, εφόσον δεν πραγματοποιείται ουδεμία μεταβολή στις δικές τους οριζόντιες ιδιοκτησίες ή στα ποσοστά συνιδιοκτησίας αυτών επί του ακινήτου.

14. Σε περίπτωση τροποποίησης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας λόγω τακτοποίησης ανεξάρτητου κτίσματος επί κοινόχρηστου ή κοινόκτητου χώρου πολυκατοικίας, απαιτείται γι' αυτό πιστοποιητικό από όλους τους συμβαλλόμενους, σύμφωνα με τα χιλιοστά τους επί του οικοπέδου.

15. Σε περίπτωση κατά την οποία φυσικό πρόσωπο έχει υπαχθεί στις ευνοϊκές διατάξεις του ν. 3869/2010 και έχει ορισθεί εκκαθαριστής, το πιστοποιητικό χορηγείται στον κατά το χρόνο χορήγησης αυτού εκκαθαριστή ή σε πρόσωπα που έχουν εξουσιοδοτηθεί ειδικά για αυτό.

Άρθρο 4

Λοιπές περιπτώσεις προσκόμισης πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Προσκόμιση πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. απαιτείται και:

1. Σε περίπτωση σύνταξης συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο προσκυρώνεται οικοπεδική έκταση που ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του δήμου, μετά από κύρωση της πράξης εφαρμογής σχεδίου πόλης.

2. Σε περίπτωση σύνταξης συμβολαιογραφικού εγγράφου μίσθωσης ακινήτου ή λύσης μισθωτικής σύμβασης, με εξαίρεση τις μισθώσεις, τις άδειες και άλλες συναφείς συμβάσεις που συνάπτονται από την Εταιρεία Αεροδρομίου.

3. Σε περίπτωση επανάληψης ή διόρθωσης συμβολαίου λόγω διόρθωσης περιγραφικών στοιχείων των ακινήτων (με εξαίρεση την περίπτωση της παρ. 2 του άρθρου 5) καθώς και για αλλαγή του ονοματεπωνύμου, του πατρωνύμου ή/και του αριθμού φορολογικού Μητρώου συμβαλλόμενου ή λόγω επισύναψης εσφαλμένου πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.. Σε περίπτωση μερικής διόρθωσης συμβολαίου ως προς ένα μόνο ακίνητο ή εμπράγματο δικαίωμα το απαιτούμενο πιστοποιητικό προσκομίζεται μόνο για αυτό.

4. Σε παροχή υποθήκης επί ακινήτου.

5. Κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου λόγω πλήρωσης διαλυτικής αίρεσης.

Άρθρο 5

Περιπτώσεις για τις οποίες δεν απαιτείται πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Δεν απαιτείται η μνημόνευση και επισύναψη του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή της υπεύθυνης δήλωσης της παρ. 2 του άρθρου 1 της παρούσας:

1. Σε περίπτωση σύνταξης περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης επί αναγκαστικού πλειστηριασμού καθώς και σε σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου μετά από τελεσίδικη δικαστική απόφαση καταδίκης σε δήλωση βούλησης.

2. Σε περίπτωση διόρθωσης συμβολαίου ως προς την περιγραφή των ορίων ακινήτου (π.χ. τα όρια προς Βορρά, Νότο κ.λπ.), εφόσον δεν μεταβάλλεται κανένα άλλο περιγραφικό στοιχείο, η διεύθυνση και οι προσόψεις αυτού. 3. Σε περίπτωση σύστασης δουλείας διόδου σε κοινόχρηστο χώρο οικοπέδου.

4. Στην περίπτωση συμβολαιογραφικού εγγράφου με το οποίο συμφωνείται η άρση, η απαλοιφή ή η μη ισχύς τεθείσας διαλυτικής αίρεσης (π.χ. εξόφλησης του τιμήματος) και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλονται τα περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου καθώς και το ονοματεπώνυμο, το πατρώνυμο ή ο αριθμός φορολογικού Μητρώου συμβαλλόμενου.

5. Σε συμβόλαιο μονομερούς αποδοχής πρότασης δωρεάς αιτία θανάτου.

6. Σε αποδοχή της κληρονομιάς οικοπεδούχου, για τα ακίνητα του εργολαβικού ανταλλάγματος, για τα έτη για τα οποία είναι υπόχρεος σε δήλωση ο εργολάβος.

7. Σε περίπτωση δέσμευσης ή αποδέσμευσης θέσεων στάθμευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 1221/1981 και ν. 960/1979.

8. Σε μονομερή εξάλειψη υποθήκης και προσημείωση υποθήκης ή στην άρση κατάσχεσης.

9. Σε παραχώρηση υποθήκης ή προσημείωσης για εξασφάλιση δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου.

10. Σε περιπτώσεις σύνταξης συμβολαιογραφικής πράξης κανονισμού πολυκατοικίας, με την προϋπόθεση ότι σε αυτόν δεν ορίζονται αποκλειστικές χρήσεις ή παρακολουθήματα οριζόντιων ιδιοκτησιών ή αλλαγή χρήσης ιδιοκτησίας ή δεν τροποποιούνται οι κοινόχρηστοι χώροι.

11. Σε περίπτωση σύνταξης συμβολαιογραφικού εγγράφου για παράταση ισχύος προσυμφώνου ή αλλαγής του τιμήματος, με την προϋπόθεση ότι κατά τον χρόνο αυτόν το προσύμφωνο είναι σε ισχύ και δεν τροποποιούνται περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου.

12. Σε περίπτωση σύνταξης προσυμφώνου πώλησης μελλοντικού δικαιώματος.

13. Σε περιπτώσεις μεταγραφής κληρονομητηρίου ή πιστοποιητικού του αρμόδιου δικαστηρίου περί αποποίησης ή μη κληρονομιάς.

14. Σε περίπτωση παράτασης αποκλειστικά της διάρκειας ισχύος μισθωτηρίου συμβολαίου και συμβολαίου χρηματοδοτικής ή χρονομεριστικής μίσθωσης, ενόσω αυτά είναι ακόμα σε ισχύ και εφόσον δεν επέρχεται καμία άλλη μεταβολή στη σύμβαση.

15. Σε περίπτωση που ο μισθωτής χρονομεριστικής μίσθωσης (timesharing) ακινήτου υπεκμισθώνει το ακίνητο σε τρίτο πρόσωπο με συμβολαιογραφικό έγγραφο, χωρίς να συμβάλλεται ο κύριος του ακινήτου.

16. Σε περίπτωση που ο μισθωτής ακινήτου υπεκμισθώνει το ακίνητο σε τρίτο πρόσωπο με

συμβολαιογραφικό έγγραφο, χωρίς να συμβάλλεται ο κύριος αυτού.

17. Σε περίπτωση μεταγραφής πρακτικού συμβιβαστικής επίλυσης διαφοράς.

18. Σε περίπτωση τροποποίησης συμβολαίου ως προς το τίμημα, εφόσον δεν μεταβάλλεται κανένα περιγραφικό στοιχείο του ακινήτου, το ονοματεπώνυμο, το πατρώνυμο ή ο αριθμός φορολογικού Μητρώου συμβαλλόμενου.

19. Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου από εργολάβο, μετά από τη μεταβίβαση των ποσοστών του εργολαβικού του ανταλλάγματος προς αυτόν από τον οικοπεδούχο, για τα έτη για τα οποία υποχρέωση δήλωσης του ακινήτου είχε ο οικοπεδούχος.

Άρθρο 6

Ειδικά θέματα

1. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες για τη συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου εμπράγματος αγωγής επί ακινήτου απαιτείται πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., ο φορολογούμενος, αντί του πιστοποιητικού, δύναται να υποβάλει τις πράξεις προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. των πέντε (5) προηγούμενων ετών, από τις οποίες προκύπτει ότι το ακίνητο περιλαμβάνεται στις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α.. Άλλως υποβάλλει την αίτηση του υποδείγματος 3 και χορηγείται το πιστοποιητικό του υποδείγματος 4, εφόσον δεν είναι δυνατή η έκδοση του πιστοποιητικού ηλεκτρονικά.

2. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες έχει εκδοθεί δικαστική απόφαση με την οποία εντέλλεται η Δ.Ο.Υ. να χορηγήσει πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. χωρίς υποχρέωση καταβολής του αναλογούντος φόρου και ρύθμισης του φόρου από τον φορολογούμενο, ο τελευταίος υποβάλλει την αίτηση του υποδείγματος 3 με επισυναπτόμενη τη δικαστική απόφαση και χορηγείται το πιστοποιητικό του υποδείγματος 4.

3. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες υπεβλήθησαν δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9) με τις ευνοϊκές διατάξεις των άρθρων 57 έως και 60 του ν. 4446/2016, από τις οποίες συντέθηκαν μηχανογραφικά δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. πράξεις προσδιορισμού φόρου με λανθασμένα στοιχεία ακινήτου, τα οποία δεν μπορούν να ανακαλέσουν, τα στοιχεία του ακινήτου αναγράφονται στο πιστοποιητικό σύμφωνα με τη δήλωση αυτή και αυτό μνημονεύεται και επισυνάπτεται στο συμβολαιογραφικό έγγραφο, εφόσον είναι πρόδηλο στον αρμόδιο για τη μνημόνευση, επισύναψη ή παραλαβή του ότι πρόκειται περί του ιδίου ακινήτου.

4. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες φορολογούμενος έχει υποβάλει δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9) σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 57 έως και 60 του ν. 4446/2016, από τις οποίες συντέθηκαν μηχανογραφικά δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. πράξεις προσδιορισμού φόρου και έχει απωλέσει τη σχετική ρύθμιση, ο αρμόδιος Προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. χορηγεί το πιστοποιητικό μετά την έκδοση πράξης προσδιορισμού της διαφοράς του πρόσθετου φόρου ή/και την επιβολή του προστίμου του άρθρου 4 του ν. 2523/1997 ή/και του άρθρου 54 του ν. 4174/2013, κατά περίπτωση.

5. Στο συμβολαιογραφικό έγγραφο, μνημονεύεται και επισυνάπτεται ένα πιστοποιητικό για κάθε δικαίωμα επί ακινήτου, ανεξάρτητα εάν σε αυτό σωρεύονται περισσότερες της μίας πράξεις.

6. Ο κληροδόχος δεν προσκομίζει πιστοποιητικό για τον θανόντα.

7. Για ακίνητο που αποκτήθηκε από αναδασμό εντός της πενταετίας για την οποία απαιτείται το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., το πιστοποιητικό εκδίδεται τόσο για το μετά τον αναδασμό αποκτηθέν ακίνητο όσο και για την προσφερθείσα στον αναδασμό προηγούμενη ιδιοκτησία.

8. Κατά τη διάσπαση ή συγχώνευση πιστωτικών ιδρυμάτων σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 16 του ν. 2515/1997 σε συνδυασμό με τις διατάξεις του άρθρου 143 του ν. 4601/2019, το πιστοποιητικό προσαρτάται είτε στη σύμβαση διάσπασης ή συγχώνευσης, κατά περίπτωση, εφόσον περιγράφονται σε αυτήν τα ακίνητα, είτε στην έκθεση που περιέχει τα στοιχεία των δικαιωμάτων και την ταυτότητα των ακινήτων κατά τη μεταγραφή της.

Άρθρο 7**Χορήγηση πιστοποιητικού μετά από έλεγχο**

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες έχει εκδοθεί πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μετά από έλεγχο ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το σύνολο της ακίνητης περιουσίας ή για μέρος αυτής, αρμόδιος για τη χορήγηση πιστοποιητικού του έτους αυτού για δικαίωμα επί ακινήτου, το οποίο περιλαμβάνεται στην οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου, είναι ο προϊστάμενος που είναι αρμόδιος για την έκδοση αυτής, μετά από αίτηση του φορολογουμένου. Η αυτή διαδικασία εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις κατά τις οποίες τα στοιχεία του ακινήτου, κατόπιν ελέγχου, δεν διαφοροποιούνται των δηλωθέντων. Το πιστοποιητικό εκδίδεται από το τμήμα Ελέγχου. Ο τύπος και το περιεχόμενο της αίτησης καθώς και του πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 5.

Η προβλεπόμενη στο άρθρο 8 διαδικασία εφαρμόζεται ανάλογα και στις περιπτώσεις, στις οποίες έχει εκδοθεί πράξη προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. μετά από έλεγχο. Για τη χορήγηση του πιστοποιητικού απαιτείται η υποβολή αίτησης από τον φορολογούμενο σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 6. Ο τύπος και το περιεχόμενο του πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 7.

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες για ακίνητο, για το οποίο ζητείται το πιστοποιητικό δεν έχει πραγματοποιηθεί έλεγχος για όλα τα έτη, για τα έτη αυτά το πιστοποιητικό εκδίδεται από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ..

Άρθρο 8**Χορήγηση πιστοποιητικού σε ειδικές περιπτώσεις**

1. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες απαιτείται η μνημόνευση και επισύναψη ή η προσκόμιση πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. και ο φορολογούμενος έχει ανεξόφλητες οφειλές από διαφορετικές πηγές, συμπεριλαμβανομένου και του ΕΝ.Φ.Ι.Α., οι οποίες έχουν υπαχθεί σε ρύθμιση καταβολής, υποβάλλεται αίτηση στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. σύμφωνα με το υπόδειγμα 3.

Προκειμένου να χορηγηθεί το πιστοποιητικό αυτό ακολουθείται η κατωτέρω διαδικασία:

α) Αφού διαπιστωθεί από το αρμόδιο τμήμα της Δ.Ο.Υ. ότι το δικαίωμα επί ακινήτου περιλαμβάνεται με τα ίδια στοιχεία στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή στην πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου μετά από έλεγχο για όσα έτη αιτείται το πιστοποιητικό, υπολογίζεται ο επιμεριστικά αναλογών φόρος ανά έτος, ο οποίος αναγράφεται στο υπόδειγμα 8 με τα λοιπά στοιχεία της βεβαίωσης του φόρου και υπογράφεται από τον Προϊστάμενο του Τμήματος. Στο ίδιο υπόδειγμα αναγράφεται το σύνολο του αναλογούντος ΕΝ.Φ.Ι.Α., που αφορά ακίνητα για τα οποία ο φορολογούμενος έχει ήδη λάβει πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. του ιδίου έτους, καθώς και το σύνολο του φόρου που πρέπει να καταβληθεί.

β) Το Τμήμα Εσόδων της Δ.Ο.Υ. αναγράφει στο ανωτέρω υπόδειγμα 8 το υπόλοιπο του φόρου, που πρέπει να καταβληθεί, και τους τόκους επ' αυτού, το συνολικό ποσό και τα στοιχεία του χρέους προς καταβολή και συνυπογράφεται από τον Προϊστάμενο του Τμήματος.

γ) Μετά την εξόφληση του ποσού, το πιστοποιητικό εκδίδεται ηλεκτρονικά πλην των περιπτώσεων της παρ. 2 του άρθρου 2 της παρούσας.

2. Για τη χορήγηση πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ πριν την εξόφληση του οφειλόμενου φόρου, με υποχρέωση παρακράτησης αυτού από τον συμβολαιογράφο και απόδοσής του εντός τριών εργασίμων ημερών, πλην των οριζόμενων κατωτέρω στις παρ. 3 και 4 του παρόντος άρθρου, υποβάλλεται αίτηση από τον φορολογούμενο σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 9. Ο τύπος και το περιεχόμενο του πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 10. Για τη διαδικασία χορήγησης του πιστοποιητικού ακολουθούνται ανάλογα οι περιπτώσεις α και β της παρ. 1 του παρόντος.

3. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες με το αυτό συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταβιβάζεται με αντάλλαγμα το σύνολο της ακίνητης περιουσίας φυσικού ή νομικού προσώπου και το συνολικά οφειλόμενο ποσό κύριων και πρόσθετων φόρων και προσανξήσεων παρακρατείται και αποδίδεται από τον συμβολαιογράφο, για τη χορήγηση του πιστοποιητικού υποβάλλεται αίτηση από

τον φορολογούμενο σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 9. Για τη διαδικασία χορήγησης του πιστοποιητικού ακολουθείται ανάλογα η διαδικασία των περιπτώσεων α) και β) της παρ. 1 του παρόντος άρθρου και εκδίδεται το πιστοποιητικό σύμφωνα με το υπόδειγμα 11.

4. Ειδικά στις περιπτώσεις που ζητείται η έκδοση πιστοποιητικού, χωρίς ρύθμιση του φορολογούμενου, για μεταβίβαση συγκεκριμένου ακινήτου με παρακράτηση και απόδοση του τιμήματος, το οποίο να καλύπτει τουλάχιστον το οφειλόμενο ποσό κύριων και πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων για το συγκεκριμένο ακίνητο, έναντι του συνολικά οφειλόμενου ποσού κύριων και πρόσθετων φόρων και προσαυξήσεων για όλα τα ακίνητα για τα οποία είναι υπόχρεος ο φορολογούμενος, υποβάλλεται αίτηση, σύμφωνα με το υπόδειγμα 9 και ακολουθείται από τη Δ.Ο.Υ. η εξής διαδικασία:

α) Από το αρμόδιο τμήμα της Δ.Ο.Υ. διαπιστώνεται ότι το ακίνητο ή το δικαίωμα επί ακινήτου περιλαμβάνεται με τα ίδια στοιχεία στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή στην πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου μετά από έλεγχο για όσα έτη αιτείται το πιστοποιητικό, υπολογίζεται και αναγράφεται ο επιμεριστικά αναλογών ΕΝ.Φ.Ι.Α. ανά έτος στο Α μέρος του πίνακα υπολογισμού καταβολής ΕΝ.Φ.Ι.Α. του υποδείγματος 12, τα λοιπά στοιχεία της βεβαίωσης του φόρου, το σύνολο του ΕΝ.Φ.Ι.Α., το οποίο αφορά ακίνητα για τα οποία ο φορολογούμενος έχει ήδη λάβει πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το ίδιο έτος, καθώς και το σύνολο αυτών. Αναγράφεται το υπόλοιπο ποσό ΕΝ.Φ.Ι.Α. ανά έτος στο Γ μέρος του πίνακα με τα λοιπά στοιχεία της βεβαίωσης του φόρου.

β) Από το Τμήμα Εσόδων αναγράφεται στο Β μέρος του πίνακα το υπόλοιπο του επιμεριστικά αναλογούντος ΕΝ.Φ.Ι.Α. που πρέπει να καταβληθεί, οι τόκοι επ' αυτού και το σύνολο προς καταβολή. Αναγράφεται στο Δ μέρος του πίνακα το ποσό ΕΝ.Φ.Ι.Α. που απομένει για καταβολή, αφού αφαιρεθεί ο επιμεριστικά αναλογών ΕΝ.Φ.Ι.Α., οι τόκοι επ' αυτού, το σύνολο προς καταβολή και τα απαραίτητα στοιχεία του χρέους για καταβολή.

γ) Μετά τη συμπλήρωση του πίνακα υπολογισμού καταβολής ΕΝ.Φ.Ι.Α. συντάσσεται και εκδίδεται το πιστοποιητικό του άρθρου 54Α' του ν. 4174/2013 σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 13. Στο πιστοποιητικό αναγράφονται τα στοιχεία του συμβολαιογράφου που θα προβεί στην απόδοση των φόρων, το σύνολο του επιμεριστικά αναλογούντος ΕΝ.Φ.Ι.Α., το υπόλοιπο ποσό ΕΝ.Φ.Ι.Α. για καταβολή και η ταυτότητα οφειλής. Στο πιστοποιητικό που εκδίδεται επισυνάπτεται ο πίνακας υπολογισμού καταβολής του ΕΝ.Φ.Ι.Α. ως αναπόσπαστο μέρος αυτού. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο φορολογούμενος ζητά την έκδοση πιστοποιητικού με τη διαδικασία αυτή για περισσότερους του ενός Α.Τ.ΑΚ., τότε αυτό χορηγείται συνολικά για όλα τα ακίνητα ή εμπράγματα δικαιώματα και με την προϋπόθεση ότι αυτά μεταβιβάζονται με το ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο. Στις περιπτώσεις αυτές επισυνάπτονται οι Πίνακες των ακινήτων, υπογεγραμμένοι από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ.

Το ποσό του τιμήματος ή το τμήμα αυτού και μέχρι του ύψους του συνολικά οφειλόμενου ΕΝ.Φ.Ι.Α., αποδίδεται με την εξής σειρά προτεραιότητας:

i) Αρχικά εξοφλείται ο συνολικά επιμεριστικά αναλογών ΕΝ.Φ.Ι.Α. του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ανά έτος.

ii) Από το υπόλοιπο ποσό του τιμήματος εξοφλείται το υπόλοιπο ποσό ΕΝ.Φ.Ι.Α., όπως αυτό αναγράφεται στο πιστοποιητικό. Αν το τμήμα δεν επαρκεί για την κάλυψη του συνολικά υπολειπόμενου ποσού ΕΝ.Φ.Ι.Α. η εξόφληση γίνεται ανά έτος από το παλαιότερο έτος προς το νεότερο.

5. Η διαδικασία της παρ. 4 του άρθρου αυτού, εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις κατά τις οποίες το τμήμα από τη μεταβίβαση ακινήτου δεν υπολείπεται της αντικειμενικής αξίας αυτού αλλά δεν επαρκεί για την ολοσχερή εξόφληση του αναγραφόμενου ποσού στις βεβαιώσεις οφειλής προς τη Δ.Ο.Υ. και τους φορείς κοινωνικής ασφάλισης, βάσει του άρθρου 41 του ν. 4756/2020. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται η καταβολή του συνολικά αναγραφόμενου στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.

6. Στις περιπτώσεις χορήγησης πιστοποιητικού με υποχρέωση παρακράτησης του οφειλόμενου

φόρου και απόδοσης αυτού από τον συμβολαιογράφο, εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία απόδοσης αυτού λόγω πλήρους αδυναμίας των πιστωτικών ιδρυμάτων, προσκομίζεται στον φύλακα μεταγραφών ή στον Προϊστάμενο του αρμόδιου κτηματολογικού γραφείου σχετική βεβαίωση. Στην περίπτωση αυτή το συμβολαιογραφικό έγγραφο δεν θεωρείται άκυρο, εφόσον η απόδοση του οφειλόμενου ποσού πραγματοποιηθεί εντός τριών εργασίμων ημερών από τη λήξη του λόγου της αδυναμίας.

Άρθρο 9

1. Για τη διαδικασία υποβολής των αιτήσεων και λήψης πιστοποιητικών ΕΝ.Φ.Ι.Α., στις περιπτώσεις για τις οποίες δεν προβλέπεται ηλεκτρονική υποβολή ή λήψη αυτών, εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην υπό στοιχεία Α.1137/2020 απόφαση Διοικητή Α.Α.Δ.Ε.. Οι αιτήσεις, οι υπεύθυνες δηλώσεις, τα δικαιολογητικά και τα πιστοποιητικά φυλάσσονται στο αρχείο της Δ.Ο.Υ.

2. Στην παρούσα επισυνάπτονται δεκατρία (13) υποδείγματα, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής.

3. Από τη δημοσίευση της παρούσας καταργείται κάθε προηγούμενη απόφαση που ρυθμίζει τα οριζόμενα σε αυτήν θέματα. Πιστοποιητικά που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με προηγούμενες αποφάσεις εξακολουθούν να ισχύουν και μπορούν να χρησιμοποιηθούν μέχρι την ημερομηνία λήξης τους. Το αυτό ισχύει και για αιτήσεις που έχουν υποβληθεί με προϊσχύοντα υποδείγματα, μέχρι τη δημοσίευση της παρούσας.

4. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 1976 Β'/14.5.2021)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1082/22.6.2022.- Τροποποίηση της υπό στοιχεία Α.1106/2021 (Β' 1976) απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, αναφορικά με το πιστοποιητικό του άρθρου 54 Α' του ν. 4174/2013 (πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) του άρθρου 54Α' του ν. 4174/2013 (Α' 170) και ειδικότερα της παρ. 7 αυτού,

β) των άρθρων 1 έως 8 του ν. 4223/2013 (Α' 287), περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.).

Αποφασίζουμε

1. Η παρ. 2 του άρθρου 5 της υπό στοιχεία Α.1106/2021 (Β' 1976) απόφασης Διοικητή ΑΑΔΕ αντικαθίσταται ως εξής:

«2. Σε περίπτωση επανάληψης ή διόρθωσης συμβολαίου ως προς την περιγραφή των ορίων, του ονόματος ή του αριθμού ακινήτου (π.χ. τα όρια προς Βορρά, Νότο, διαμέρισμα Α1 αντί του ορθού Α3 κ.λπ.), εφόσον δεν μεταβάλλεται κανένα άλλο περιγραφικό στοιχείο, η διεύθυνση και οι προσόψεις αυτού. Η τήρηση ή μη των ανωτέρω προϋποθέσεων ελέγχεται από τον συμβολαιογράφο που θα προβεί στη διόρθωση ή επανάληψη του συμβολαίου.»

2. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 3324 Β'/28.6.2022)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1085/30.5.2023.- Πιστοποιητικό του άρθρου 54Α του ν. 4987/2022 (πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Της παρ. 6 του άρθρου 54Α του ν. 4987/2022 «Κύρωση Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας» (Α' 206), εφεξής ΚΦΔ,

β) των άρθρων 1 έως 8 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α' 287).

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Γενικά

1. Το πιστοποιητικό του άρθρου 54Α του ΚΦΔ (πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.) προσκομίζεται σε περιπτώσεις σύνταξης συμβολαιογραφικού εγγράφου με το οποίο συστήνονται, μεταβάλλονται, αλλοιώνονται ή μεταβιβάζονται, από οποιαδήποτε αιτία, δικαιώματα επί ακινήτου ή παρέχεται δικαίωμα προσημείωσης ή υποθήκης σε αυτό, από τον φορολογούμενο, ο οποίος είχε την υποχρέωση να δηλώσει δικαίωμα επί ακινήτου στη δήλωση Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) του οικείου έτους. Το πιστοποιητικό προσκομίζεται από όλους τους φορολογουμένους που συμβάλλονται στο ίδιο συμβολαιογραφικό έγγραφο, μόνο ως προς το δικαίωμα επί του ακινήτου το οποίο είχαν υποχρέωση να συμπεριλάβουν στις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. των αντίστοιχων ετών και το οποίο μεταβάλλεται, αλλοιώνεται ή μεταβιβάζεται με αυτό.

2. Σε περίπτωση εκποιητικής δικαιοπραξίας για τη μεταβίβαση ακινήτου ή σύσταση εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού από επαχθή αιτία, με το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. βεβαιώνεται μόνο ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α., σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περ. α' της παρ. 1 του άρθρου 54Α του ΚΦΔ. Στις υπόλοιπες δικαιοπραξίες με το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. βεβαιώνεται ότι το συγκεκριμένο ακίνητο περιλαμβάνεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α., καθώς και ότι ο φορολογούμενος έχει καταβάλει ή έχει νόμιμα απαλλαγεί από τις ληξιπρόθεσμες οφειλές του ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το συγκεκριμένο ακίνητο, περιλαμβανομένων των ληξιπρόθεσμων δόσεων ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους κατά τον χρόνο έκδοσης του πιστοποιητικού και έχει καταβάλει τις ληξιπρόθεσμες δόσεις, έχει ρυθμίσει ή έχει νόμιμα απαλλαγεί από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα υπόλοιπα ακίνητα, για τα οποία είναι υπόχρεος σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 54Α του ΚΦΔ.

3. Τα μνημονευόμενα και επισυναπτόμενα στο συμβολαιογραφικό έγγραφο πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α. εκδίδονται για τα πέντε (5) προηγούμενα από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου έτη, ανεξάρτητα από το χρόνο μεταγραφής του. Στην περίπτωση κατά την οποία το συμβολαιογραφικό έγγραφο συντάσσεται μετά την πρώτη κεντρική έκδοση της πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους, το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. εκδίδεται για έξι (6) έτη, συμπεριλαμβανομένου και του έτους μεταβίβασης. Κατά τη μνημόνευση του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. αναγράφονται υποχρεωτικά στο συμβολαιογραφικό έγγραφο ο αριθμός και η ημερομηνία έκδοσης του πιστοποιητικού, τα έτη και ο Α.Φ.Μ. του υπόχρεου που περιλαμβάνονται σε αυτό.

4. Στην περίπτωση που ο φορολογούμενος είναι νομικό πρόσωπο, το οποίο δεν έχει υποχρέωση δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. με βάση την κείμενη νομοθεσία, για το σύνολο της ακίνητης περιουσίας του, αντί του πιστοποιητικού για το έτος ή τα έτη αυτά, προσκομίζει υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α' 75), με την οποία δηλώνει τα στοιχεία του ακινήτου (εφεξής: υπεύθυνη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α.).

5. Το δικαίωμα επί ακινήτου περιγράφεται στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., όπως αυτό αναγράφεται κατ' έτος στις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες, στις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α., υπάρχει απόκλιση ως προς την αναγραφή των περιγραφικών στοιχείων του δικαιώματος επί ακινήτου ή δεν έχει δηλωθεί μέρος ή όλο αυτού, ενώ υπήρχε σχετική υποχρέωση, το πιστοποιητικό εκδίδεται μετά την υποβολή των απαιτούμενων δηλώσεων ΕΝ.Φ.Ι.Α. με την ορθή απεικόνιση του δικαιώματος και την καταβολή του συνόλου του αναλογούντος φόρου και τόκων, όπου αυτό απαιτείται, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 54Α του ΚΦΔ. Αν υπάρχει απόκλιση ως προς την περιγραφή του δικαιώματος επί ακινήτου, γιατί μεταβλήθηκε η κατάστασή του ή γιατί ο φορολογούμενος ακολούθησε νομοθεσία, αποφάσεις ή εγκυκλίους που όρι-

ζαν άλλως, το πιστοποιητικό επισυνάπτεται, αφού ελεγχθεί η ορθότητά του από τον αρμόδιο για τη μνημόνευση, επισύναψη ή παραλαβή του. Δεν απαιτείται η υποβολή τροποποιητικής δήλωσης σε περιπτώσεις στις οποίες στο ηλεκτρονικό πιστοποιητικό ταυτίζεται ο νομός, ο δήμος ή η κοινότητα, το δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα και διαφοροποιείται η διεύθυνση του ακινήτου από την αναγραφόμενη στον τίτλο κτήσης, εφόσον είναι πρόδηλο στον αρμόδιο για τη μνημόνευση και επισύναψή του ότι πρόκειται περί του ιδίου ακινήτου.

6. Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισχύει:

α) Μέχρι την ημερομηνία της πρώτης κεντρικής έκδοσης της πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους, στις περιπτώσεις που εκδίδεται μετά την 1η Ιανουαρίου του τρέχοντος έτους και μέχρι την πρώτη κεντρική έκδοση της πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. τρέχοντος έτους,

β) μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους έκδοσής του, στις περιπτώσεις που εκδίδεται μετά την πρώτη κεντρική έκδοση της πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του τρέχοντος έτους.

Η υπεύθυνη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. της παρ. 4 ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους έκδοσής της.

7. Δεν επιτρέπεται η χρήση κυρωμένου αντιγράφου του πιστοποιητικού ή της υπεύθυνης δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α.

8. Ηλεκτρονικό πιστοποιητικό ή πιστοποιητικό που χορηγείται από την αρμόδια υπηρεσία της Α.Α.Δ.Ε. ηλεκτρονικά σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 2, το οποίο έχει χρησιμοποιηθεί, ακυρώνεται ηλεκτρονικά από τον αρμόδιο για τη μνημόνευση και επισύναψη αυτού. Ο συμβολαιογράφος, πριν από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου, δύναται να αντιπαραβάλει το προσκομιζόμενο από τον φορολογούμενο πιστοποιητικό με το εκδοθέν αναρτημένο στο διαδίκτυο και υποχρεούται να δηλώσει άμεσα την οριστικοποίησή του στην οικεία μηχανογραφική εφαρμογή, μετά τη μνημόνευση και επισύναψη του πιστοποιητικού στο οικείο συμβολαιογραφικό έγγραφο, συμπληρώνοντας τον αριθμό και την ημερομηνία συμβολαίου, την αντικειμενική αξία του ακινήτου ή του επ' αυτού δικαιώματος ανά Α.Τ.ΑΚ., όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43) και των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του, τη συνολική αντικειμενική αξία και το συνολικό τίμημα του συμβολαίου. Στις περιπτώσεις που το είδος του εμπράγματου δικαιώματος ή το ποσοστό συνιδιοκτησίας του ακινήτου διαφέρουν από τα αναγραφόμενα στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., τότε στο πεδίο «Αντικειμενική Αξία του Α.Τ.ΑΚ.» αναγράφεται η αντικειμενική αξία που αναλογεί/αντιστοιχεί στο εμπράγματο δικαίωμα και στο ποσοστό συνιδιοκτησίας που μεταβιβάζεται. Εφόσον το πιστοποιητικό επισυνάπτεται σε οποιοδήποτε άλλο συμβολαιογραφικό έγγραφο εκτός από συμβολαιογραφικό έγγραφο μεταβίβασης με επαχθή αιτία, τα αντίστοιχα αριθμητικά πεδία συμπληρώνονται με τον αριθμό μηδέν. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες μεταβιβάζεται οικόπεδο εκτός Α.Π.Α.Α., στο πεδίο της αντικειμενικής αξίας αναγράφεται η αξία του ΕΝ.Φ.Ι.Α..

Άρθρο 2

Διαδικασία και τρόπος χορήγησης του πιστοποιητικού

1. Με την επιφύλαξη των ρυθμίσεων της παρ. 2 το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. καθώς και η υπεύθυνη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. εκδίδονται αποκλειστικά ηλεκτρονικά από τη διαδικτυακή εφαρμογή της Α.Α.Δ.Ε. μέσω του ΟΠΣ Περιουσιολογίου σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενεργό χρήστη των υπηρεσιών του Taxisnet, με τους προσωπικούς του κωδικούς. Ο τύπος και το περιεχόμενο του πιστοποιητικού που εκδίδεται σύμφωνα με τις διατάξεις των περ. α' και β' της παρ. 1 του άρθρου 54Α έχει ως τα συνημμένα υποδείγματα 1Α και 1Β αντίστοιχα, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας. Ο τύπος και το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 2 το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

2. Το πιστοποιητικό χορηγείται από τον προϊστάμενο της αρμόδιας υπηρεσίας της Α.Α.Δ.Ε., στον οποίο υποβάλλεται σχετική αίτηση, αποκλειστικά και μόνο στις κατωτέρω περιπτώσεις:

- i. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται για αποβιώσαντα.
 - ii. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε νομικό πρόσωπο που έχει διακόψει τις εργασίες του.
 - iii. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε σύνδικο πτώχευσης, εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα έκδοσης του πιστοποιητικού ηλεκτρονικά.
 - iv. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται στον εκκαθαριστή νομικού προσώπου που τελεί υπό εκκαθάριση, εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα έκδοσης του πιστοποιητικού ηλεκτρονικά.
 - v. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε κηδεμόνα σχολάζουσας κληρονομιάς, εκτελεστή διαθήκης ή σε εκκαθαριστή κληρονομιάς, εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα έκδοσης του πιστοποιητικού ηλεκτρονικά.
 - vi. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται με παρακράτηση του αναλογούντος φόρου.
 - vii. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε πρόσωπο που έχει εξουσιοδοτηθεί για τη λήψη του με ειδικό προς τούτο πληρεξούσιο, εφόσον δεν υπάρχει δυνατότητα έκδοσης του πιστοποιητικού ηλεκτρονικά.
 - viii. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται μετά την έκδοση οριστικής πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μετά από έλεγχο κατά τα αναφερόμενα στο άρθρο 6 της παρούσας.
 - ix. Πιστοποιητικό το οποίο χορηγείται σε έκτακτες περιπτώσεις, όταν υπάρχει πλήρης αδυναμία του μηχανογραφικού συστήματος για ηλεκτρονική έκδοση αυτού, ύστερα από απόφαση της Διεύθυνσης Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου της Α.Α.Δ.Ε..
3. Τα αιτήματα για τη χορήγηση του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. στις περιπτώσεις της παρ. 2 υποβάλλονται σύμφωνα με τη διαδικασία που ορίζεται στην υπό στοιχεία Α.1158/2022 απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε.. Οι αιτήσεις, οι υπεύθυνες δηλώσεις, τα δικαιολογητικά και τα πιστοποιητικά φυλάσσονται στο αρχείο της υπηρεσίας που τα χορήγησε.
4. Το πιστοποιητικό εκδίδεται για κάθε Α.Τ.ΑΚ. χωριστά. Δεν εκδίδεται πιστοποιητικό στις περιπτώσεις κατά τις οποίες στην αίτηση για τη χορήγηση αυτού δεν αναγράφεται ο Α.Τ.ΑΚ., με εξαίρεση την περίπτωση που χορηγείται πιστοποιητικό για μη δηλωθέν ακίνητο μετά από έλεγχο.

Άρθρο 3

Δικαίωμα λήψης πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Δικαίωμα υποβολής της αίτησης και λήψης του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή της υπεύθυνης δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχουν τα πρόσωπα που αναφέρονται στις παρακάτω περιπτώσεις:

1. Ο έχων δικαίωμα επί ακινήτου ή πρόσωπο που έχει εξουσιοδοτηθεί ειδικά για την υποβολή της αίτησης και λήψη του πιστοποιητικού και οι νόμιμοι εκπρόσωποι των νομικών προσώπων ή πρόσωπα που έχουν ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτηθεί από αυτούς. Ειδική εξουσιοδότηση θεωρείται ότι υπάρχει και στην περίπτωση που σε συμβολαιογραφικό έγγραφο περιλαμβάνεται διατύπωση από την οποία προκύπτει η βούληση του εξουσιοδοτούντος να παραλαμβάνει τρίτος αντί αυτού πιστοποιητικό, το οποίο αφορά τη φορολογία κατοχής ακινήτων, ακόμη και αν δεν γίνεται ρητή αναφορά στον ΕΝ.Φ.Ι.Α..
2. Σε περίπτωση σύνταξης συμβολαιογραφικών εγγράφων που αφορούν νομικό πρόσωπο, το οποίο έχει τεθεί υπό εκκαθάριση ή βρίσκεται υπό αναγκαστική διαχείριση, το πιστοποιητικό χορηγείται στον κατά το χρόνο χορήγησης αυτού εκκαθαριστή ή προσωρινό διαχειριστή του νομικού προσώπου ή σε πρόσωπα που έχουν εξουσιοδοτηθεί ειδικά για αυτό.
3. Σε περίπτωση κληρονομιάς, στην οποία έχει ορισθεί κηδεμόνας σχολάζουσας κληρονομιάς, εκκαθαριστής ή εκτελεστής διαθήκης, το πιστοποιητικό χορηγείται στον κατά τον χρόνο χορήγησης αυτού κηδεμόνα σχολάζουσας κληρονομιάς εκτελεστή ή εκκαθαριστή διαθήκης ή σε πρόσωπα που έχουν εξουσιοδοτηθεί ειδικά για αυτό.
4. Σε περίπτωση κατά την οποία φυσικό ή νομικό πρόσωπο έχει κηρυχθεί σε κατάσταση πτώ-

χευσης, χορηγείται στον κατά το χρόνο χορήγησης αυτού σύνδικο της πτώχευσης ή σε πρόσωπα που έχουν εξουσιοδοτηθεί ειδικά για αυτό.

5. Σε περίπτωση χρονομεριστικής μίσθωσης (timesharing) ακινήτου με συμβολαιογραφικό έγγραφο από τουριστική επιχείρηση σε ιδιώτη, κατά την εκ-μίσθωση προσκομίζεται πιστοποιητικό από τον κύριο του ακινήτου.

6. Σε περίπτωση καταπιστεύματος, μέχρι να περιέλθει το ακίνητο στον καταπιστευματοδόχο, υποχρέωση προσκόμισης πιστοποιητικού έχει ο βεβαρημένος με καταπίστευμα. Ο καταπιστευματοδόχος προσκομίζει πιστοποιητικό και για τον αποβιώσαντα αρχικό διαθέτη και όχι για τον βεβαρημένο, εφόσον δεν έχουν παρέλθει πέντε έτη από τον θάνατο αυτού.

7. Σε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου πώλησης (και όχι προσυμφώνου διανομής ή ανταλλαγής), το οποίο περιέχει τον όρο της αυτοσύμβασης, με εξαίρεση το εργολαβικό προσύμφωνο, πιστοποιητικά λαμβάνουν ο πωλητής ή/και ο εκ προσυμφώνου με τον όρο της αυτοσύμβασης αγοραστής, ανάλογα με τα χρόνια που ήταν υπόχρεοι σε αναγραφή του ακινήτου στη δήλωση στοιχείων ακινήτων. Σε περίπτωση εργολαβικού προσυμφώνου, κατά τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου πώλησης του εργολαβικού ανταλλάγματος από τον οικοπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτο πρόσωπο που αυτός θα υποδείξει, πιστοποιητικά λαμβάνουν ο οικοπεδούχος ή/και ο εργολάβος, ανάλογα με τα χρόνια που ήταν υπόχρεοι σε αναγραφή του ακινήτου στη δήλωση στοιχείων ακινήτων. Σε περίπτωση που το εργολαβικό ανάλλαγμα έχει μεταβιβασθεί περαιτέρω από τον εργολάβο σε τρίτον με προσύμφωνο πώλησης που περιέχει τον όρο της αυτοσύμβασης, κατά τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου πιστοποιητικά λαμβάνουν ο εργολάβος ή/και ο οικοπεδούχος, ανάλογα με τα χρόνια που ήταν υπόχρεοι σε αναγραφή του ακινήτου στη δήλωση στοιχείων ακινήτων.

8. Σε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου από προσύμφωνο δωρεάς ή γονικής παροχής, το οποίο περιέχει τον όρο της αυτοσύμβασης, πιστοποιητικό λαμβάνει ο εκ προσυμφώνου δωρητής ή ο γονέας κατά περίπτωση.

9. Ο έχων το δικαίωμα της αυτοσύμβασης, δύναται να λαμβάνει πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. για λογαριασμό του αντισυμβαλλομένου.

10. Σε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου από προσύμφωνο πώλησης, δωρεάς ή γονικής παροχής χωρίς τον όρο της αυτοσύμβασης, πιστοποιητικό λαμβάνει ο εκ προσυμφώνου πωλητής, δωρητής ή ο γονέας κατά περίπτωση.

11. Σε περίπτωση τροποποίησης - διόρθωσης συμβολαίου σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, εάν ένας εκ των συμβαλλομένων ιδιοκτητών τροποποιεί το ακίνητό του (π.χ. κλείσιμο ημιπαιθρίου, εσωτερικές διαρρυθμίσεις) και η αλλαγή αυτή επηρεάζει μόνο το δικό του ακίνητο χωρίς να μεταβάλλονται τα χιλιοστά των άλλων ιδιοκτησιών, απαιτείται πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. μόνο από αυτόν. Το ίδιο ισχύει και σε περιπτώσεις διαίρεσης ή συνένωσης ιδιοκτησιών του ίδιου ιδιοκτήτη. Σε περίπτωση που με την τροποποίηση αυτήν μεταβάλλονται και τα χιλιοστά των υπολοίπων συμβαλλομένων, απαιτούνται πιστοποιητικά από όλους τους συμβαλλόμενους.

12. Σε περίπτωση τροποποίησης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας επί ακινήτου με την οποία ορίζεται ότι τμήμα κοινόχρηστου και κοινόκτητου χώρου του ακινήτου αυτού θα ανήκει κατ' αποκλειστική χρήση ή θα αποτελεί παρακολουθήμα συγκεκριμένης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή θα ενσωματώνεται σε αυτήν, δεν απαιτείται η μηνμόνευση και επισύναψη του πιστοποιητικού από τους λοιπούς συνιδιοκτήτες του ακινήτου, οι οποίοι συμπράττουν στην πράξη αυτή, εφόσον δεν πραγματοποιείται ουδεμία μεταβολή στις δικές τους οριζόντιες ιδιοκτησίες ή στα ποσοστά συνιδιοκτησίας αυτών επί του ακινήτου.

13. Σε περίπτωση τροποποίησης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας λόγω τακτοποίησης ανεξάρτητου κτίσματος επί κοινόχρηστου ή κοινόκτητου χώρου πολυκατοικίας, απαιτείται γι' αυτό πιστοποιητικό από όλους τους συμβαλλόμενους, σύμφωνα με το ποσοστό συνιδιοκτησίας εκάστου

επί του οικοπέδου.

14. Σε περίπτωση κατά την οποία φυσικό πρόσωπο έχει υπαχθεί στις ευνοϊκές διατάξεις του ν. 3869/2010 (Α' 130) και έχει ορισθεί εκκαθαριστής, το πιστοποιητικό χορηγείται στον κατά το χρόνο χορήγησης αυτού εκκαθαριστή ή σε πρόσωπα που έχουν εξουσιοδοτηθεί ειδικά για αυτό.

Άρθρο 4

Λοιπές περιπτώσεις προσκόμισης πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. απαιτείται και:

1. Σε περίπτωση σύνταξης συμβολαιογραφικού εγγράφου, με το οποίο προσκυρώνεται οικοπεδική έκταση που ανήκει στην ιδιωτική περιουσία του δήμου, μετά από κύρωση της πράξης εφαρμογής σχεδίου πόλης.

2. Σε περίπτωση σύνταξης συμβολαιογραφικού εγγράφου μίσθωσης ακινήτου ή λύσης μισθωτικής σύμβασης, με εξαίρεση τις μισθώσεις, τις άδειες και άλλες συναφείς συμβάσεις που συνάπτονται από την Εταιρεία Αεροδρομίου.

3. Σε περίπτωση επανάληψης ή διόρθωσης συμβολαίου λόγω διόρθωσης περιγραφικών στοιχείων των ακινήτων (με εξαίρεση την περίπτωση της παρ. 2 του άρθρου 5) καθώς και για αλλαγή του ονοματεπωνύμου, του πατρωνύμου ή/και του αριθμού φορολογικού μητρώου συμβαλλόμενου ή λόγω επισύναψης εσφαλμένου πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.. Σε περίπτωση μερικής διόρθωσης συμβολαίου ως προς ένα μόνο ακίνητο ή εμπράγματο δικαίωμα το απαιτούμενο πιστοποιητικό προσκομίζεται μόνο για αυτό.

4. Σε παροχή υποθήκης επί ακινήτου.

5. Κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου λόγω πλήρωσης διαλυτικής αίρεσης.

Άρθρο 5

Περιπτώσεις για τις οποίες δεν απαιτείται πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Δεν απαιτείται η μνημόνευση και επισύναψη του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή της υπεύθυνης δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α.:

1. Σε περίπτωση σύνταξης περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης επί αναγκαστικού πλειστηριασμού καθώς και σε σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου μετά από τελεσίδικη δικαστική απόφαση καταδίκης σε δήλωση βούλησης.

2. Σε περίπτωση επανάληψης ή διόρθωσης συμβολαίου ως προς την περιγραφή των ορίων, του ονόματος ή του αριθμού ακινήτου (π.χ. τα όρια προς Βορρά, Νότο, διαμέρισμα Α1 αντί του ορθού Α3 κ.λπ.), εφόσον δεν μεταβάλλεται κανένα άλλο περιγραφικό στοιχείο, η διεύθυνση και οι προσόψεις αυτού. Η τήρηση ή μη των ανωτέρω προϋποθέσεων ελέγχεται από τον συμβολαιογράφο που θα προβεί στη διόρθωση ή επανάληψη του συμβολαίου.

3. Σε περίπτωση σύστασης δουλείας διόδου σε κοινόχρηστο χώρο οικοπέδου.

4. Στην περίπτωση συμβολαιογραφικού εγγράφου με το οποίο συμφωνείται η άρση, η απαλοιφή ή η μη ισχύς τεθείσας διαλυτικής αίρεσης (π.χ. εξόφλησης του τιμήματος) και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλονται τα περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου καθώς και το ονοματεπώνυμο, το πατρώνυμο ή ο αριθμός φορολογικού μητρώου του συμβαλλόμενου.

5. Σε συμβόλαιο μονομερούς αποδοχής πρότασης δωρεάς αιτία θανάτου.

6. Σε αποδοχή της κληρονομιάς οικοπεδούχου, για τα ακίνητα του εργολαβικού ανταλλάγματος, για τα έτη για τα οποία υπόχρεος σε δήλωση είναι ο εργολάβος.

7. Σε περίπτωση δέσμευσης ή αποδέσμευσης θέσεων στάθμευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των ν. 1221/1981 (Α' 292) και ν. 960/1979 (Α' 194).

8. Σε μονομερή εξάλειψη υποθήκης και προσημείωση υποθήκης ή στην άρση κατάσχεσης.

9. Σε παραχώρηση υποθήκης ή προσημείωσης για εξασφάλιση δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου.

10. Σε περιπτώσεις σύνταξης συμβολαιογραφικής πράξης κανονισμού πολυκατοικίας, με την

προϋπόθεση ότι σε αυτόν δεν ορίζονται αποκλειστικές χρήσεις ή παρακολουθήματα οριζόντιων ιδιοκτησιών ή αλλαγή χρήσης ιδιοκτησίας ή δεν τροποποιούνται οι κοινόχρηστοι χώροι.

11. Σε περίπτωση σύνταξης συμβολαιογραφικού εγγράφου για παράταση ισχύος προσυμφώνου ή αλλαγής του τιμήματος, με την προϋπόθεση ότι κατά τον χρόνο αυτόν το προσύμφωνο είναι σε ισχύ και δεν τροποποιούνται περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου.

12. Σε περίπτωση σύνταξης προσυμφώνου πώλησης μελλοντικού δικαιώματος.

13. Σε περιπτώσεις μεταγραφής κληρονομητηρίου ή πιστοποιητικού του αρμόδιου δικαστηρίου περί αποποίησης ή μη κληρονομίας.

14. Σε περίπτωση παράτασης αποκλειστικά της διάρκειας ισχύος μισθωτηρίου συμβολαίου και συμβολαίου χρηματοδοτικής ή χρονομεριστικής μίσθωσης, ενόσω αυτά είναι ακόμα σε ισχύ και εφόσον δεν επέρχεται καμία άλλη μεταβολή στη σύμβαση.

15. Σε περίπτωση που ο μισθωτής χρονομεριστικής μίσθωσης (timesharing) ακινήτου υπεκμισθώνει το ακίνητο σε τρίτο πρόσωπο με συμβολαιογραφικό έγγραφο, χωρίς να συμβάλλεται ο κύριος του ακινήτου.

16. Σε περίπτωση που ο μισθωτής ακινήτου υπεκμισθώνει το ακίνητο σε τρίτο πρόσωπο με συμβολαιογραφικό έγγραφο, χωρίς να συμβάλλεται ο κύριος αυτού.

17. Σε περίπτωση μεταγραφής πρακτικού συμβίβαστικής επίλυσης διαφοράς.

18. Σε περίπτωση τροποποίησης συμβολαίου ως προς το τίμημα, εφόσον δεν μεταβάλλεται κανένα περιγραφικό στοιχείο του ακινήτου, το ονοματεπώνυμο, το πατρώνυμο ή ο αριθμός φορολογικού μητρώου συμβαλλόμενου.

19. Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου από εργολάβο, μετά από τη μεταβίβαση των ποσοστών του εργολαβικού του ανταλλάγματος προς αυτόν από τον οικοπεδούχο, για τα έτη για τα οποία υποχρέωση δήλωσης του ακινήτου είχε ο οικοπεδούχος.

20. Προκειμένου για πρόσωπο το οποίο έχει κηρυχθεί σε αφάνεια, για τα έτη μεταξύ της ημερομηνίας δημοσίευσης στον τύπο της σχετικής τελεσίδικης δικαστικής απόφασης σύμφωνα με τα άρθρα 43 και 47 του Αστικού Κώδικα, και της ημερομηνίας έναρξης της αφάνειας όπως αυτή αναγράφεται στην ίδια απόφαση.

21. Σε περίπτωση κληροδοσίας από τον κληροδόχο για τον θανόντα.

Άρθρο 6

Χορήγηση πιστοποιητικού μετά από έλεγχο

1. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες έχει εκδοθεί πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου μετά από έλεγχο ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το σύνολο της ακίνητης περιουσίας ή για μέρος αυτής, αρμόδιος για τη χορήγηση πιστοποιητικού του έτους αυτού για δικαίωμα επί ακινήτου, το οποίο περιλαμβάνεται στην οριστική πράξη διορθωτικού προσδιορισμού φόρου, είναι ο προϊστάμενος της υπηρεσίας που διενήργησε τον έλεγχο. Η αυτή διαδικασία εφαρμόζεται και στις περιπτώσεις κατά τις οποίες τα στοιχεία του ακινήτου, κατόπιν ελέγχου, δεν διαφοροποιούνται των δηλωθέντων.

2. Για το πιστοποιητικό του παρόντος άρθρου που εκδίδεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 54Α του ΚΦΔ υποβάλλεται αίτηση από τον φορολογούμενο. Ο τύπος και το περιεχόμενο της αίτησης καθώς και του πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 3 το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

Για το πιστοποιητικό μετά από έλεγχο που εκδίδεται σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 54Α του ΚΦΔ υποβάλλεται αίτηση από τον φορολογούμενο σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 4 το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας. Ο τύπος και το περιεχόμενο του πιστοποιητικού έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 5 το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

3. Το πιστοποιητικό του παρόντος άρθρου ισχύει αποκλειστικά για τα ελεγχθέντα έτη μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους έκδοσής του.

Άρθρο 7**Χορήγηση πιστοποιητικού με παρακράτηση**

1. Για τη χορήγηση πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. πριν την εξόφληση του οφειλόμενου φόρου, με υποχρέωση παρακράτησης αυτού από τον συμβολαιογράφο και απόδοσής του εντός τριών εργασίμων ημερών σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 54Α του ΚΦΔ, υποβάλλεται αίτηση από τον φορολογούμενο και χορηγείται πιστοποιητικό ο τύπος και το περιεχόμενο του οποίου έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 6 το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας. Στην περίπτωση που ζητείται η έκδοση του πιστοποιητικού για τη σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης εγγραφής υποθήκης για διασφάλιση χορηγούμενου δανείου από πιστωτικό ίδρυμα στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. διαγραμμίζεται υποχρεωτικά η φράση «Για τα ίδια ως άνω έτη έχει ρυθμιστεί ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. και ο φορολογούμενος είναι ενήμερος ως προς τη ρύθμιση.».

2. Στις περιπτώσεις χορήγησης πιστοποιητικού του παρόντος άρθρου, εάν παρέλθει άπρακτη η προθεσμία απόδοσης του οφειλόμενου φόρου λόγω πλήρους αδυναμίας των πιστωτικών ιδρυμάτων, προσκομίζεται στον φύλακα μεταγραφών ή στον Προϊστάμενο του αρμόδιου κτηματολογικού γραφείου σχετική βεβαίωση. Στην περίπτωση αυτή το συμβολαιογραφικό έγγραφο δεν θεωρείται άκυρο, εφόσον η απόδοση του οφειλόμενου ποσού πραγματοποιηθεί εντός τριών εργασίμων ημερών από τη λήξη του λόγου της αδυναμίας.

3. Στις περιπτώσεις χορήγησης πιστοποιητικού του παρόντος άρθρου, δεν εκδίδεται άλλο πριν τη χρησιμοποίησή του. Κατ' εξαίρεση, νέο πιστοποιητικό εκδίδεται στις περιπτώσεις που έχει ήδη εξοφληθεί μέρος ή το σύνολο του οφειλόμενου φόρου ή έχει υποβληθεί τροποποιητική δήλωση ή αυτό έχει απολεσθεί κατά δήλωση του φορολογούμενου.

Άρθρο 8**Ειδικά θέματα**

1. Σε συμβολαιογραφικό έγγραφο στο οποίο σωρεύονται περισσότερες της μιας πράξεις για κάθε μια εκ των οποίων απαιτείται διαφορετικό πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. σύμφωνα με τις διατάξεις των περ. α' και περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 54Α του ΚΦΔ, υποχρεωτικά, μνημονεύεται και επισυνάπτεται το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. της περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 54Α του ΚΦΔ.

2. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες για τη συζήτηση ενώπιον δικαστηρίου εμπράγματος αγωγής επί ακινήτου απαιτείται πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 4 του άρθρου 54Α του ΚΦΔ, ο φορολογούμενος, αντί του πιστοποιητικού, δύναται να υποβάλει τις πράξεις προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. των πέντε (5) προηγούμενων ετών, καθώς και του τρέχοντος έτους, εφόσον έχει εκδοθεί η αντίστοιχη πράξη προσδιορισμού του φόρου, από τις οποίες προκύπτει ότι το ακίνητο περιλαμβάνεται στις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α.. Άλλως υποβάλλει αίτηση στην αρμόδια υπηρεσία της Α.Α.Δ.Ε. και χορηγείται το πιστοποιητικό σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 7, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

3. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες έχει εκδοθεί δικαστική απόφαση με την οποία εντέλλεται η Δ.Ο.Υ. να χορηγήσει πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. χωρίς υποχρέωση καταβολής του αναλογούντος φόρου και ρύθμισης του φόρου από τον φορολογούμενο, ο τελευταίος υποβάλλει αίτηση με επιφύλαξη της δικαστικής απόφασης και χορηγείται το πιστοποιητικό σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 7 το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

4. Στις περιπτώσεις που ο φορολογούμενος έχει ανεξόφλητες οφειλές από ΕΝ.Φ.Ι.Α., οι οποίες έχουν υπαχθεί σε ρύθμιση καταβολής, και επιθυμεί να καταβάλει το ποσό που οφείλεται και να λάβει πιστοποιητικό της περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 54Α του ΚΦΔ ηλεκτρονικά, υποβάλλει αίτηση σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 2 της παρούσας στην αρμόδια υπηρεσία της Α.Α.Δ.Ε.. Μετά την εξόφληση του οφειλόμενου ποσού, το οποίο υπολογίζεται από την υπηρεσία με βάση

το συνημμένο υπόδειγμα 8, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας, το πιστοποιητικό εκδίδεται ηλεκτρονικά.

5. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες υπεβλήθησαν δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9) με τις ευνοϊκές διατάξεις των άρθρων 57 έως και 60 του ν. 4446/2016 (Α' 240), από τις οποίες συντέθηκαν μηχανογραφικά δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξεις προσδιορισμού φόρου με λανθασμένα στοιχεία ακινήτου, τα οποία δεν μπορούν να ανακαλέσουν, τα στοιχεία του ακινήτου αναγράφονται στο πιστοποιητικό σύμφωνα με τη δήλωση αυτή και αυτό μνημονεύεται και επισυνάπτεται στο συμβολαιογραφικό έγγραφο, εφόσον είναι πρόδηλο στον αρμόδιο για τη μνημόνευση, επισύναψη ή παραλαβή του ότι πρόκειται περί του ιδίου ακινήτου.

6. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες φορολογούμενος έχει υποβάλει δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9) σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 57 έως και 60 του ν. 4446/2016, από τις οποίες συντέθηκαν μηχανογραφικά δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξεις προσδιορισμού φόρου και έχει απωλέσει τη σχετική ρύθμιση, ο αρμόδιος Προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. χορηγεί το πιστοποιητικό μετά την έκδοση πράξης προσδιορισμού της διαφοράς του πρόσθετου φόρου ή/και την επιβολή του προστίμου του άρθρου 4 του ν. 2523/1997 (Α' 179) ή/και του άρθρου 54 του ΚΦΔ, κατά περίπτωση.

7. Για ακίνητο που αποκτήθηκε από αναδασμό εντός της περιόδου για την οποία απαιτείται το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α., πιστοποιητικό εκδίδεται, μνημονεύεται και επισυνάπτεται τόσο για το μετά τον αναδασμό αποκτηθέν ακίνητο όσο και για την προσφερθείσα στον αναδασμό προηγούμενη ιδιοκτησία.

8. Κατά τον μετασχηματισμό εταιρειών, στους οποίους εφαρμόζεται η παρ. 8 του άρθρου 16 του ν. 2515/1997 (Α' 154), το πιστοποιητικό προσαρτάται είτε στη σύμβαση του μετασχηματισμού, εφόσον περιγράφονται σε αυτήν τα ακίνητα, είτε στην έκθεση που περιέχει τα στοιχεία των δικαιωμάτων και την ταυτότητα των ακινήτων κατά τη μεταγραφή της.

Άρθρο 9

Έναρξη ισχύος - Μεταβατικές διατάξεις

1. Η παρούσα απόφαση ισχύει από την 1η.6.2023.

2. Από την έναρξη ισχύος της παρούσας καταργείται κάθε προηγούμενη απόφαση που ρυθμίζει τα οριζόμενα σε αυτήν θέματα. Πιστοποιητικά που έχουν εκδοθεί σύμφωνα με προηγούμενες αποφάσεις και έχουν χρησιμοποιηθεί εξακολουθούν να ισχύουν.

3. Πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2023 που έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν μνημονευθεί και επισυναφθεί σε συμβολαιογραφικό έγγραφο που συντάσσεται μέχρι την 31η Μαΐου 2023, παύουν να ισχύουν από 1η Ιουνίου 2023. Κατ' εξαίρεση πιστοποιητικά που αφορούν έτη μετά από έλεγχο καθώς και αυτά που αφορούν φυσικά πρόσωπα που έχουν αποβιώσει και νομικά πρόσωπα που έχουν διακόψει τις εργασίες τους μέχρι 31/12/2022, εφόσον εκδόθηκαν εντός του έτους 2023, ισχύουν μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2023. Εκκρεμείς αιτήσεις για λήψη πιστοποιητικού που έχουν υποβληθεί μέχρι την έναρξη ισχύος της παρούσας σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 2 εξακολουθούν να ισχύουν.

4. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 3617 Β'/31.3.2023)

ΑΠΟΦ. ΓΤΔΕ ΠΟΛ.1011/14.1.2015.- Καθορισμός οργάνου της Φορολογικής Διοίκησης και ορισμός διαδικασίας για την αποδοχή και εκκαθάριση εκπρόθεσμων τροποποιητικών δηλώσεων Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του Ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α') και ειδικότερα τις διατάξεις των άρθρων 4, 5, 19, 23, 32, 34, 36, 37, 54B και 63.

2. Τις διατάξεις των άρθρων 1 2,3,4,5,6,7,8,9,10 και 13 του Ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α').

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Αρμόδιο όργανο για την αποδοχή και εκκαθάριση εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α.

1. Για την αποδοχή εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. ετών 2014 και επομένων και την έκδοση δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξης διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου, όταν συνολικά ανά έτος προκύπτει μείωση φόρου μεγαλύτερη των τριακοσίων (300) ευρώ από την τελευταία εκδοθείσα δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου, αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ., από την οποία έχει εκδοθεί η δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α.- πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου του οικείου έτους.

2. Για την αποδοχή εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α., στις περιπτώσεις κατά τις οποίες προβλέπεται υποβολή χειρόγραφης δήλωσης, και την έκδοση δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξης διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου, αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ., από την οποία έχει εκδοθεί η δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου του οικείου έτους.

3. Η αρμοδιότητα αποδοχής εκπρόθεσμων τροποποιητικών δηλώσεων ΕΝ.Φ.Ι.Α. καθώς και έκδοσης δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξης διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου, στις περιπτώσεις οι οποίες δεν εντάσσονται στις παραγράφους 1 και 2, δεν μεταβιβάζεται.

Άρθρο 2

Διαδικασία αποδοχής εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α.

1. Εκπρόθεσμες τροποποιητικές δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. υποβάλλονται μέχρι την έκδοση εντολής φορολογικού ελέγχου ή μέχρι την παραγραφή του δικαιώματος της φορολογικής διοίκησης για έλεγχο της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου του οικείου έτους.

2. Για την αποδοχή ή μη της εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. πραγματοποιείται έλεγχος των δικαιολογητικών, που αποδεικνύουν τη μείωση του φόρου, για τη διενέργεια του οποίου δεν απαιτείται έκδοση εντολής ελέγχου, από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. Στην περίπτωση αποδοχής της εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. συντάσσεται έκθεση ελέγχου και εκδίδεται πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου, η οποία κοινοποιείται στο φορολογούμενο.

3. Προσκόμιση δικαιολογητικών απαιτείται μόνο στις περιπτώσεις στις οποίες συνολικά ανά έτος προκύπτει μείωση φόρου μεγαλύτερη των τριακοσίων (300) ευρώ από την τελευταία εκδοθείσα δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου. Δεν απαιτείται η προσκόμιση δικαιολογητικών στις περιπτώσεις προσθήκης περιουσιακών στοιχείων.

Άρθρο 3

Τύπος και περιεχόμενο της έκθεσης ελέγχου

1. Ο τύπος και το περιεχόμενο της έκθεσης ελέγχου για την αποδοχή εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 1 της παρούσας έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 1.

2. Ο τύπος και το περιεχόμενο της έκθεσης ελέγχου για την αποδοχή εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. της παραγράφου 3 του άρθρου 1 της παρούσας έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 2.

Άρθρο 4

Τύπος και περιεχόμενο της πράξης διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου

1. Ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξης διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου μετά την αποδοχή εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 1 της παρούσας έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 3.

2. Ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. – πράξης διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου μετά την αποδοχή εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. της παραγράφου 3 του άρθρου 1 της παρούσας έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 4.

Άρθρο 5

Πράξη απόρριψης

Σε περίπτωση απόρριψης της εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 1 της παρούσας εκδίδεται πράξη, ο τύπος και το περιεχόμενο της οποίας έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 5.

Άρθρο 6

Επίδοση πράξεων

Η δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. – πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου κοινοποιείται κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του Ν. 4174/2013, όπως ισχύει. Ειδικότερα οι δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. – πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου που εκδίδονται από το όργανο, το οποίο ορίζεται στις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 1 της παρούσας, καθώς και οι πράξεις απόρριψης επιδίδονται ή αποστέλλονται στο φορολογούμενο με συστημένη επιστολή.

Οι λοιπές δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. – πράξεις διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου αναρτώνται στο λογαριασμό του φορολογούμενου στο ΟΠΣ Περιουσιολόγιο (www.gsis.gr).

Άρθρο 7

Διαδικασία διαχείρισης των εκπτώσεων ΕΝ.Φ.Ι.Α. μετά την υποβολή εκπρόθεσμης τροποποιητικής

Στις περιπτώσεις εκείνες στις οποίες, μετά την υποβολή εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης, εκδίδεται δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. – πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου και έχει ήδη χορηγηθεί ποσοστό έκπτωσης σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 2

του άρθρου 7 του Ν. 4223/2013, λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό της έκπτωσης που έχει χορηγηθεί με την τελευταία εκδοθείσα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου. Το ποσό που προκύπτει δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό της έκπτωσης που έχει χορηγηθεί με την τελευταία εκδοθείσα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου.

Εφόσον υποβάλλεται εκπρόθεσμη τροποποιητική δήλωση και έχει ήδη χορηγηθεί μείωση της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του Ν. 4223/2013, λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό της έκπτωσης που έχει χορηγηθεί με την τελευταία εκδοθείσα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου, εκτός από τις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο φορολογούμενος μεταβάλλει την κατηγορία του ακινήτου, αναγράφει το ακίνητο ως ημιτελές ή μεταβάλλει τον αριθμό παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, εφόσον ο αριθμός αυτός δεν συμπεριλαμβάνεται στις καταστάσεις του Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε.

Άρθρο 8

1. Στην παρούσα επισυνάπτονται πέντε (5) υποδείγματα, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής.

-Έκθεση ελέγχου εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. (Υπόδειγμα 1)

-Έκθεση ελέγχου εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. (Υπόδειγμα 2)

-Δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. – πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου (Υπόδειγμα 3)

-Δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. – πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου (Υπόδειγμα 4)

-Πράξη απόρριψης εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. (Υπόδειγμα 5)

2. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 56 Β'/15.1.2015)

Α.Γ.Γ.Δ.Ε. ΠΟΛ.1212/24.9.2015.- Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.): Διαδικασία χορήγησης εκπτώσεων, μειώσεων και αναστολής πληρωμής.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 10 και 13 του Ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α'), περί Ενιαίου

Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και ειδικότερα τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 7 και της παραγράφου 5 του άρθρου 3.

2. Τις διατάξεις του Ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α') και ειδικότερα των άρθρων 4, 5, 19, 23, 32, 34, 37 και 63.

3. Τις διατάξεις του Ν. 4172/2013 (ΦΕΚ 167 Α').

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Αρμόδιο όργανο για τη χορήγηση έκπτωσης ή μείωσης

1. Η χορήγηση έκπτωσης ή μείωσης του ΕΝ.Φ.Ι.Α. σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 7 και της παραγράφου 5 του άρθρου 3 του Ν. 4223/2013, πραγματοποιείται κεντρικά από τη Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Δ.ΗΛΕ.Δ.) της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων. Η έκπτωση των διατάξεων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 7 του Ν. 4223/2013 χορηγείται με αιτιολογημένη απόφαση της Φορολογικής Διοίκησης, σύμφωνα με το συνημμένο στο παράρτημα υπόδειγμα.

2. Στις περιπτώσεις στις οποίες δεν είναι δυνατή η χορήγηση της έκπτωσης ή μείωσης σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο, χορηγείται με αιτιολογημένη απόφαση του αρμοδίου προϊστάμενου Δ.Ο.Υ., σύμφωνα με την οριζόμενη διαδικασία στην ΠΟΛ.1163/23.7.2015 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων.

Άρθρο 2

Προϋποθέσεις χορήγησης έκπτωσης

Α.1. Ως συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα θεωρείται το άθροισμα του συνολικού φορολογητέου εισοδήματος του συζύγου, της συζύγου και των ανήλικων εξαρτώμενων τέκνων, σε όσες περιπτώσεις ορίζεται από το νόμο ότι τα εισοδήματα των τέκνων συναθροίζονται με αυτά των γονέων, καθώς και του συνολικού φορολογητέου εισοδήματος των εξαρτώμενων τέκνων που έχουν υποβάλει ατομική δήλωση φορολογίας εισοδήματος.

Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα και ο αριθμός των εξαρτώμενων τέκνων λαμβάνονται από τις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος του οικείου φορολογικού έτους, οι οποίες έχουν υποβληθεί εμπρόθεσμα.

Το συνολικό φορολογητέο εισόδημα προσδιορίζεται από το άθροισμα του καθαρού εισοδήματος, όπως προκύπτει από τα ποσά των κωδικών του Πίνακα 4 της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του οικείου φορολογικού έτους, τα οποία λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό του εισοδήματος, των ποσών των κωδικών των περιπτώσεων 2, 3, 4, 5, 8, 9, 10 και 11 του Πίνακα 6 της δήλωσης και του ποσού της προστιθέμενης διαφοράς αντικειμενικής δαπάνης, όπου αυτή εφαρμόζεται.

2. Η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων, αποτελούμενη από το άθροισμα των κύριων και βοηθητικών χώρων των κατηγοριών ακινήτων 1 έως και 12 (εκτός 4, 41 έως και 47), αποπερατωμένων και ημιτελών, καθώς και η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, όπως αυτή προσδιορίζεται για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου, λαμβάνεται από τις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. του οικείου έτους, οι οποίες έχουν υποβληθεί εμπρόθεσμα, λαμβανομένου υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος επί των ακινήτων.

3. Η αναπηρία του υπόχρεου και της συζύγου λαμβάνεται από τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του οικείου φορολογικού έτους ή από τα αρχεία των Κέντρων Πιστοποίησης Αναπηρίας (ΚΕ.Π.Α.). Η αναπηρία των τέκνων, λαμβάνεται από την Εφαρμογή των Δ.Ο.Υ. «Καταχώριση Αναπηριών» ή από τα αρχεία των ΚΕ.Π.Α. ή, εφόσον το τέκνο υποβάλει δήλωση φορολογίας εισοδήματος, από τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του οικείου φορολογικού έτους. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες η μείωση χορηγείται με υπόδειγμα από τη Δ.Ο.Υ., απαιτείται, πριν τη

χορήγηση της έκπτωσης, η καταχώριση της πληροφορίας για την αναπηρία στην εφαρμογή «Καταχώριση Αναπηριών» των Δ.Ο.Υ..

Για την πιστοποίηση της αναπηρίας εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην ΠΟΛ.1041/4.4.2016 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ 926 Β').

Για την πιστοποίηση της αναπηρίας εφαρμόζονται τα ισχύοντα στη φορολογία εισοδήματος του οικείου φορολογικού έτους

Β. Οι παροχές ηλεκτρικού ρεύματος, οι οποίες δεν ήταν ενεργές καθ' όλη τη διάρκεια του προηγούμενου έτους, λαμβάνονται από τα αρχεία του Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε.. Οι αριθμοί των παροχών του αρχείου του Δ.Ε.Δ.Δ.Η.Ε. διασταυρώνονται με τους αριθμούς παροχής ηλεκτρικού ρεύματος, οι οποίοι αναγράφονται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων (έντυπο Ε9) του οικείου έτους, και στην αναλυτική κατάσταση μισθωμάτων ακινήτων (έντυπο Ε2) του οικείου φορολογικού έτους, που έχουν υποβληθεί μέχρι και την 9η Οκτωβρίου 2015.

Η πληροφορία του κενού ακινήτου, καθ' όλη τη διάρκεια του προηγούμενου έτους, λαμβάνεται από την αναλυτική κατάσταση μισθωμάτων ακινήτων (έντυπο Ε2) του οικείου φορολογικού έτους, η οποία έχει υποβληθεί μέχρι και την 9η Οκτωβρίου 2015. Δεν προσκομίζονται παραστατικά για το ποσοστό της χορηγηθείσας μείωσης ΕΝΦΙΑ, όταν αυτή έχει χορηγηθεί κεντρικά από τη Δ.ΗΛΕ.Δ..

Β.1. Όπου στο άρθρο αυτό αναφέρεται το οικείο φορολογικό έτος, εννοείται το προηγούμενο του έτους για το οποίο εκδίδεται η δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α.-πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου.

2. Για τη χορήγηση της έκπτωσης ή μείωσης κατά τα ανωτέρω ο φορολογούμενος πρέπει να είναι φορολογικός κάτοικος Ελλάδας την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

Άρθρο 3

Χορήγηση αναστολής πληρωμής του ΕΝ.Φ.Ι.Α. σε νομικά πρόσωπα

Η χορήγηση αναστολής πληρωμής του ΕΝ.Φ.Ι.Α. σε νομικά πρόσωπα, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 7 του Ν. 4223/2013, πραγματοποιείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ΠΟΛ.1250/8.12.2014 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων. Η αίτηση δύναται να υποβληθεί μέχρι και την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του Δεκεμβρίου του οικείου έτους.

Άρθρο 4

1. Στην παρούσα απόφαση επισυνάπτεται, ως παράρτημα, ένα (1) υπόδειγμα απόφασης, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα αυτής.

2. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2120 Β'/1.10.2015)

Α.Γ.Γ.Δ.Ε. ΠΟΛ.1081/23.6.2016.- Τροποποίηση της απόφασης ΠΟΛ 1212/2015 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.): Διαδικασία χορήγησης εκπτώσεων, μειώσεων και αναστολής πληρωμής».

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 10 και 13 του Ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α'), περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και ειδικότερα τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 4 του άρθρου 7.

2. Τις διατάξεις του Ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α') και ειδικότερα των άρθρων 4, 5, 19, 23, 32, 34, 37 και 63.

Αποφασίζουμε

1. Στην ΠΟΛ.1212/24.9.2015 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων επέρχονται τροποποιήσεις ως εξής:

α. Στην παράγραφο 1 του άρθρου 1, η φράση «και της παραγράφου 5 του άρθρου 3» διαγράφεται.

β. Στις περιπτώσεις 1 και 2 της ενότητας Α του άρθρου 2, η φράση «μέχρι και την 9η Οκτωβρίου 2015» αντικαθίστανται από τη λέξη «εμπρόθεσμα».

γ. Το τελευταίο εδάφιο της περίπτωσης 3 της ενότητας Α του άρθρου 2 αντικαθίσταται ως εξής: «Για την πιστοποίηση της αναπηρίας εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην ΠΟΛ.1041/4.4.2016 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων (ΦΕΚ 926 Β').»

δ. Η ενότητα Β του άρθρου 2 καταργείται και η ενότητα Γ μετονομάζεται σε ενότητα Β.

ε. Στο συνημμένο παράρτημα, οι φράσεις «Η Γενική Γραμματέας Δημοσίων Εσόδων» και «Η Γενική Γραμματέας Δημοσίων Εσόδων Αικατερίνη Σαββαΐδου», αντικαθίστανται από τη φράση «Ο Γενικός Γραμματέας Δημοσίων Εσόδων».

2. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και θα ισχύσει για τις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2016 και επόμενων. (ΦΕΚ 2163 Β' /13.7.2016)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ ΠΟΛ. 1122/28.7.2017.- Τροποποίηση της ΠΟΛ 1212/2015 απόφασης Γ.Γ.Δ.Ε. (Πιστοποίηση αναπηρίας για απαλλαγή από ΕΝ.Φ.Ι.Α.).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 10 και 13 του ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α'), περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και ειδικότερα τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 7 και της παραγράφου 5 του άρθρου 3.

2. Τις διατάξεις του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α') και ειδικότερα των άρθρων 4, 5, 19, 23, 32, 34, 37 και 63.

.....
Αποφασίζουμε

Το τελευταίο εδάφιο της περίπτωσης 3 της ενότητας Α του άρθρου 2 της ΠΟΛ.1212/24.9.2015 (ΦΕΚ 120 Β') απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, όπως ισχύει, αντικαθίσταται ως εξής: «Για την πιστοποίηση της αναπηρίας εφαρμόζονται τα ισχύοντα στη φορολογία εισοδήματος του οικείου φορολογικού έτους.»

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2758 Β' /8.8.2017)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1278/8.7.2019.- Τροποποίηση, συμπλήρωση και κωδικοποίηση της ΠΟΛ 1212/2015 απόφασης Γ.Γ.Δ.Ε. (Β' 2120) - Χορήγηση εκπτώσεων, μειώσεων και αναστολής πληρωμής στον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 και 8 του Ν. 4223/2013 (Α' 287), περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και ειδικότερα τις διατάξεις της παραγράφου 4 του άρθρου 7 και της παραγράφου 5 του άρθρου 3, όπως ισχύουν.

2. Τις διατάξεις του Ν. 4174/2013 (Α' 170) και ειδικότερα των άρθρων 4, 5, 19, 23, 32, 34, 37 και 63, όπως ισχύουν.

3. Τις διατάξεις του Ν. 4172/2013 (Α' 167), όπως ισχύουν.

.....
Αποφασίζουμε

Τροποποιούμε, συμπληρώνουμε και κωδικοποιούμε την ΠΟΛ. 1212/2015 απόφαση Γ.Γ.Δ.Ε. (Β' 2120) ως ακολούθως:

Άρθρο 1

Αρμόδιο όργανο για τη χορήγηση έκπτωσης ή μείωσης

1. Η χορήγηση έκπτωσης ή μείωσης του ΕΝ.Φ.Ι.Α. σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 7 του Ν. 4223/2013, πραγματοποιείται κεντρικά από τη Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Δ.ΗΛΕ.Δ.) της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων. Η έκπτωση των

διατάξεων των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 7 του Ν. 4223/2013 χορηγείται με αιτιολογημένη απόφαση της Φορολογικής Διοίκησης, σύμφωνα με το συνημμένο στο παράρτημα υπόδειγμα.

2. Στις περιπτώσεις στις οποίες δεν είναι δυνατή η χορήγηση της έκπτωσης ή μείωσης σύμφωνα με την προηγούμενη παράγραφο, χορηγείται με αιτιολογημένη απόφαση του αρμοδίου προϊστάμενου Δ.Ο.Υ., σύμφωνα με την οριζόμενη διαδικασία στην ΠΟΛ. 1272/2019 (Β' 2936) απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε..

Άρθρο 2

Προϋποθέσεις χορήγησης έκπτωσης

Α.1. Ως συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα θεωρείται το άθροισμα του συνολικού φορολογητέου εισοδήματος του συζύγου, της συζύγου και των εξαρτώμενων τέκνων, σε όσες περιπτώσεις ορίζεται από το νόμο ότι τα εισοδήματα των τέκνων συναθροίζονται με αυτά των γονέων, καθώς και του συνολικού φορολογητέου εισοδήματος των εξαρτώμενων τέκνων που έχουν υποβάλει ατομική δήλωση φορολογίας εισοδήματος.

Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα και ο αριθμός των εξαρτώμενων τέκνων λαμβάνονται από τις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος του οικείου φορολογικού έτους, οι οποίες έχουν υποβληθεί εμπρόθεσμα. Αν οι σύζυγοι υποβάλλουν χωριστή δήλωση, λαμβάνεται ο μεγαλύτερος αριθμός τέκνων που έχει δηλωθεί σε μία εκ των δύο δηλώσεων.

Το συνολικό φορολογητέο εισόδημα προσδιορίζεται από το άθροισμα του καθαρού εισοδήματος, όπως προκύπτει από τα ποσά των κωδικών του Πίνακα 4 της δήλωσης ή δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος του οικείου φορολογικού έτους, τα οποία λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό του εισοδήματος, των ποσών των κωδικών των περιπτώσεων 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12 και 18 του Πίνακα 6 της δήλωσης και του ποσού της προστιθέμενης διαφοράς αντικειμενικής δαπάνης, όπου αυτή εφαρμόζεται.

2. Η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων, αποτελούμενη από το άθροισμα των κύριων και βοηθητικών χώρων των κατηγοριών ακινήτων 1 έως και 12 (εκτός 4, 41 έως και 47), αποπερατωμένων και ημιτελών, καθώς και η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, όπως αυτή προσδιορίζεται για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου, λαμβάνεται από τις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. του οικείου έτους, οι οποίες έχουν υποβληθεί εμπρόθεσμα, λαμβανομένου υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος επί των ακινήτων.

3. Η αναπηρία του υπόχρεου και της συζύγου λαμβάνεται από τη δήλωση ή τις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος του οικείου φορολογικού έτους ή από τα αρχεία των Κέντρων Πιστοποίησης Αναπηρίας (ΚΕ.Π.Α.) ή την Εφαρμογή των Δ.Ο.Υ. «Καταχώρηση Αναπηριών».

Η αναπηρία των τέκνων, λαμβάνεται από την Εφαρμογή των Δ.Ο.Υ. «Καταχώρηση Αναπηριών» ή από τα αρχεία των ΚΕ.Π.Α. ή, εφόσον το τέκνο υποβάλει δήλωση φορολογίας εισοδήματος, από τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος αυτού του οικείου φορολογικού έτους.

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες η μείωση χορηγείται με υπόδειγμα από τη Δ.Ο.Υ., απαιτείται, πριν τη χορήγηση της έκπτωσης, η καταχώρηση της πληροφορίας για την αναπηρία στην εφαρμογή «Καταχώρηση Αναπηριών» των Δ.Ο.Υ.

Για την πιστοποίηση της αναπηρίας εφαρμόζονται τα ισχύοντα στη φορολογία εισοδήματος του οικείου φορολογικού έτους.

Β. 1. Όπου στο άρθρο αυτό αναφέρεται το οικείο φορολογικό έτος, εννοείται το προηγούμενο του έτους για το οποίο εκδίδεται η δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α.-πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου.

2. Για τη χορήγηση της έκπτωσης ή μείωσης κατά τα ανωτέρω ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειας του πρέπει να είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

Άρθρο 3**Χορήγηση αναστολής πληρωμής του ΕΝ.Φ.Ι.Α. σε νομικά πρόσωπα**

Η χορήγηση αναστολής πληρωμής του ΕΝ.Φ.Ι.Α. σε νομικά πρόσωπα, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 7 του Ν. 4223/2013, πραγματοποιείται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ΠΟΛ. 1250/2014 απόφαση ΓΓΔΕ. Η αίτηση δύναται να υποβληθεί μέχρι και την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του Δεκεμβρίου του οικείου έτους.

Άρθρο 4

Στην παρούσα απόφαση επισυνάπτεται, ως παράρτημα, ένα (1) υπόδειγμα απόφασης, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα αυτής.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 3007 Β' /23.7.2019)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1058/6.5.2022.- Τροποποίηση της Α. 1278/2019 απόφασης Διοικητή ΑΑΔΕ (Β' 3007 και Β' 3129) - Χορήγηση εκπτώσεων, μειώσεων στον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

- α) Των άρθρων 1 έως 8 του ν. 4223/2013 (Α' 287), περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και ειδικότερα τις διατάξεις της παρ. 7 του άρθρου 7,
- β) του ν. 4174/2013 (Α' 170) και ειδικότερα των άρθρων 4, 5, 19, 23, 32, 34, 37 και 63,
- γ) του ν. 4172/2013 (Α' 167).

Αποφασίζουμε

Το άρθρο 2 της υπό στοιχεία Α.1278/2019 απόφασης Διοικητή ΑΑΔΕ αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 2**Προϋποθέσεις χορήγησης έκπτωσης**

1. Ως συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα θεωρείται το άθροισμα του συνολικού φορολογητέου εισοδήματος του συζύγου, της συζύγου ή συμβιούντος και των εξαρτώμενων τέκνων, σε όσες περιπτώσεις ορίζεται από το νόμο ότι τα εισοδήματα των τέκνων συναθροίζονται με αυτά των γονέων, καθώς και του συνολικού φορολογητέου εισοδήματος των εξαρτώμενων τέκνων που έχουν υποβάλει ατομική δήλωση φορολογίας εισοδήματος.

Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα, οι σχέσεις συζύγου ή συμβιούντος και ο αριθμός των εξαρτώμενων τέκνων λαμβάνονται από την εμπρόθεσμη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του τελευταίου φορολογικού έτους, για το οποίο έχει λήξει κατά τον χρόνο φορολογίας η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4172/2013 και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη. Αν οι σύζυγοι ή συμβιούντες υποβάλλουν χωριστή δήλωση, λαμβάνεται ο μεγαλύτερος αριθμός τέκνων που έχει δηλωθεί σε μία εκ των δύο δηλώσεων.

Το συνολικό φορολογητέο εισόδημα προσδιορίζεται από το άθροισμα του καθαρού εισοδήματος, όπως προκύπτει από τα ποσά των κωδικών του Πίνακα 4 της δήλωσης ή δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος του τελευταίου φορολογικού έτους, για το οποίο έχει λήξει κατά τον χρόνο φορολογίας η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4172/2013 και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη, τα οποία λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό του εισοδήματος, των ποσών των κωδικών των περ. 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12 και 19 του Πίνακα 6 της δήλωσης και του ποσού της προστιθέμενης διαφοράς αντικειμενικής δαπάνης, όπου αυτή εφαρμόζεται.

Δεν λαμβάνεται υπόψη το εισόδημα αποβιώσαντα πριν την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

2. Η συνολική επιφάνεια των κτισμάτων, των προσώπων της ανωτέρω παραγράφου αποτε-

λούμενη από το άθροισμα των κύριων και βοηθητικών χώρων των κατηγοριών ακινήτων 1 έως και 12 (εκτός 4, 41 έως και 47), αποπερατωμένων και ημιτελών, καθώς και η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, όπως αυτή προσδιορίζεται για τον υπολογισμό της Ενότητας Ε του άρθρου 4 του ν. 4223/2013, λαμβάνεται από τις δηλώσεις ΕΝ.Φ.Ι.Α. του οικείου έτους, οι οποίες έχουν υποβληθεί εμπρόθεσμα, λαμβανομένου υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος επί των ακινήτων.

3. Η αναπηρία του υπόχρεου και της συζύγου ή συμβιούντος λαμβάνεται από τη δήλωση ή τις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος του τελευταίου φορολογικού έτους, για το οποίο έχει λήξει κατά τον χρόνο φορολογίας η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4172/2013 και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη ή από τα αρχεία των αρμόδιων για την πιστοποίηση της αναπηρίας υπηρεσιών ή την Εφαρμογή των Δ.Ο.Υ. «Καταχώρηση Αναπηριών». Η αναπηρία των τέκνων λαμβάνεται από την Εφαρμογή των Δ.Ο.Υ. «Καταχώρηση Αναπηριών» ή από τα αρχεία των αρμόδιων για την πιστοποίηση της αναπηρίας υπηρεσιών ή, εφόσον το τέκνο υποβάλλει δήλωση φορολογίας εισοδήματος, από τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του τελευταίου φορολογικού έτους, για το οποίο έχει λήξει κατά τον χρόνο φορολογίας η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4172/2013 και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη. Η αναπηρία πρέπει να υφίσταται κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες η μείωση χορηγείται με υπόδειγμα από τη Δ.Ο.Υ., απαιτείται, πριν τη χορήγηση της έκπτωσης, η καταχώρηση της πληροφορίας για την αναπηρία στην εφαρμογή «Καταχώρηση Αναπηριών» των Δ.Ο.Υ.

Για την πιστοποίηση της αναπηρίας εφαρμόζονται τα ισχύοντα στη φορολογία εισοδήματος.

4. Για τη χορήγηση της έκπτωσης ή μείωσης κατά τα ανωτέρω ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του πρέπει να είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.»

2. Η απόφαση αυτή ισχύει για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2022 και επομένων.

3. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2240 Β' /6.5.2022)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1057/27.4.2023.- Τροποποίηση της υπό στοιχεία Α.1278/2019 απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. με θέμα: «Τροποποίηση, συμπλήρωση και κωδικοποίηση της υπό στοιχεία ΠΟΛ 1212/2015 απόφασης Γ.Γ.Δ.Ε. (Β' 2120) - Χορήγηση εκπτώσεων, μειώσεων και αναστολής πληρωμής στον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)» (Β' 3007 και Β' 3129).

Έχοντας υπόψη:

1): α) Τα άρθρα 1 έως 8 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α' 287) και ειδικότερα την παρ. 7 του άρθρου 7,

β) τον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022, Α'206), εφεξής ΚΦΔ,

γ) τον ν. 4172/2013 «Φορολογία εισοδήματος, επείγοντα μέτρα εφαρμογής του ν. 4046/2012, του ν. 4093/2012 και του ν. 4127/2013 και άλλες διατάξεις» (Α' 167).

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

1. Το τέταρτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 2 της υπό στοιχεία Α.1278/2019 απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., αντικαθίσταται ως εξής:

«Το συνολικό φορολογητέο εισόδημα προσδιορίζεται από το άθροισμα του καθαρού εισοδήματος, όπως προκύπτει από τα ποσά που λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό του εισοδήματος των κωδικών του Πίνακα 4, των κωδικών των περιπτώσεων 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10 και 17

του Πίνακα 6 και από το ποσό της προστιθέμενης διαφοράς αντικειμενικής δαπάνης, όπου αυτή εφαρμόζεται, της δήλωσης ή δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος του τελευταίου φορολογικού έτους, για το οποίο έχει λήξει κατά τον χρόνο φορολογίας η προθεσμία υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4172/2013 και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη.».

Άρθρο 2

Η παρούσα απόφαση αυτή ισχύει για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2023 και επομένων.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2844 Β' 27.4.2023)

ΑΠΟΦ. ΓΓΔΕ ΠΟΛ.1163/23.7.2015.- Διαδικασία διορθώσεων και χορήγηση απαλλαγών από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων, καθορισμός του αρμόδιου οργάνου.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως και 8 του Ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α'), όπως ισχύει, και ειδικότερα του τέταρτου εδαφίου της περίπτωσης β της παραγράφου 3 του άρθρου 6, με την οποία εξουσιοδοτείται ο Γενικός Γραμματέας με αποφάσεις του να καθορίζει τη διαδικασία και τα έντυπα με τα οποία πραγματοποιούνται διορθώσεις, τα υποδείγματα χορήγησης απαλλαγών και τον τρόπο υποβολής τους.

2. Τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58 Α'), όπως ισχύει.

3. Τις διατάξεις των άρθρων 4, 5, 6, 23, 32, 34, 37 και 63 του Ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α'), όπως ισχύουν.

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Αρμόδιο όργανο για τη χορήγηση των απαλλαγών ή εκπτώσεων από τον ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)

1. Αρμόδιο όργανο για τη χορήγηση των προβλεπόμενων από τις διατάξεις των άρθρων 3 έως και 5 του ν. 4223/2013 εκπτώσεων ή απαλλαγών, οι οποίες δεν χορηγήθηκαν με τη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη προσδιορισμού φόρου, πλην της εφαρμογής της περίπτωσης ε της παραγράφου 2 της ενότητας Β του άρθρου 4 του ιδίου νόμου, είναι ο προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. της αρχικά εκδοθείσας δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. -πράξης προσδιορισμού φόρου του οικείου έτους.

2. Αρμόδιο όργανο για τη χορήγηση των προβλεπόμενων από τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 4223/2013 εκπτώσεων, οι οποίες δεν χορηγήθηκαν με τη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου, και την εφαρμογή της περίπτωσης ε της παραγράφου 2 της ενότητας Β του άρθρου 4 του ιδίου νόμου είναι ο αρμόδιος προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του οικείου έτους, στις περιπτώσεις που υποβάλλεται κοινή δήλωση από τους συζύγους, ή ο αρμόδιος προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του συζύγου, στις περιπτώσεις που υποβάλλεται χωριστή δήλωση από τους συζύγους.

Άρθρο 2

Διαδικασία χορήγησης των απαλλαγών ή εκπτώσεων των άρθρων 3 έως και 5 του ν. 4223/2013, πλην της εφαρμογής της περίπτωσης ε της παραγράφου 2 της ενότητας Β του άρθρου 4 του ιδίου νόμου

1. Για την απαλλαγή ακινήτων ή εμπραγμάτων σε αυτά δικαιωμάτων από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. στις περιπτώσεις κατά τις οποίες ακίνητο έχει υπαχθεί σε φόρο, ενώ απαλλάσσεται, απαιτείται η υποβολή αίτησης στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., όπως αυτός ορίζεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 1 της παρούσας, σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 1, με συνυποβαλλόμενα τα κατά περίπτωση απαιτούμενα δικαιολογητικά, τα οποία πρέπει να ισχύουν την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας. Η αίτηση αυτή υποβάλλεται ανά αιτία χορήγησης της έκπτωσης ή απαλλαγής.

2. Για να χορηγηθεί απαλλαγή, στις περιπτώσεις που κτίσμα της νήσου Κεφαλληνίας έχει υποστεί ζημιές από το σεισμό του Ιανουαρίου του 2014, απαιτείται η προσκόμιση βεβαίωσης από τη Διεύθυνση Αποκατάστασης Επιπτώσεων Φυσικών Καταστροφών (ΔΑΕΦΚ) του Υπουργείου Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων, από την οποία να προκύπτει ότι το κτίσμα έχει υποστεί τις σχετικές ζημιές.

3. Για να χορηγηθεί απαλλαγή, σε περίπτωση εταιρείας ειδικού σκοπού, οι ονομαστικές μετοχές της οποίας ανήκουν στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ., απαιτείται η προσκόμιση του συστατικού της εγγράφου νομίμως δημοσιευμένου, όπου απαιτείται δημοσίευση, με όλες τις τυχόν τροποποιήσεις, από το οποίο να προκύπτει ότι για την εταιρεία έχει εφαρμογή η περίπτωση ζ' της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του ν. 3986/2011 και για το σύνολο του μετοχικού της κεφαλαίου έχουν εκδοθεί ονομαστικές μετοχές, οι οποίες ανήκουν στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ., καθώς και επικυρωμένο αντίγραφο του μετοχολογίου της εταιρείας σύμφωνα με τους ισχύοντες κανόνες δημοσιότητας, με τις τυχόν τροποποιήσεις του, από το οποίο να προκύπτει ότι το σύνολο των ονομαστικών μετοχών ανήκει σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%) στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. την 1η Ιανουαρίου του οικείου έτους.

4. Για να χορηγηθεί απαλλαγή, στις περιπτώσεις που κτίσμα των περιφερειακών ενοτήτων Λευκάδας και Ιθάκης έχει υποστεί ζημιές από το σεισμό του Νοεμβρίου του 2015, απαιτείται η προσκόμιση βεβαίωσης από τη Διεύθυνση Αποκατάστασης Επιπτώσεων Φυσικών Καταστροφών (ΔΑΕΦΚ) του Υπουργείου Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων, από την οποία να προκύπτει ότι το κτίσμα έχει υποστεί τις σχετικές ζημιές.

5. Για τη χορήγηση της απαλλαγής της παραγράφου 6 του άρθρου 3 του ν. 4223/2013, σε κτίσματα μετά του αναλογούντος σε αυτά οικοπέδου, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές που έχουν κηρυχθεί σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας λόγω σεισμού, πυρκαγιάς ή πλημμύρας και έχουν αποδεδειγμένα ολοσχερώς καταστραφεί ή υποστεί λειτουργικές ζημιές που τα καθιστούν μη κατοικήσιμα, απαιτείται η υποβολή αίτησης στον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 1Α, συνοδευόμενη από βεβαίωση της αρμόδιας δημόσιας αρχής ή αρχών, από την οποία πρέπει να προκύπτουν η απόφαση κήρυξης της περιοχής σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας, η διεύθυνση και το είδος του πληγέντος ακινήτου καθώς και ότι το κτίσμα έχει ολοσχερώς καταστραφεί ή ότι έχει κριθεί κατεδαφιστέο ή ότι είναι επισκευάσιμο μεν αλλά έχει υποστεί λειτουργικές ζημιές που το καθιστούν μη κατοικήσιμο.

6. Η χορήγηση απαλλαγής από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 3 του ν. 4223/2013, σε ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές της Περιφέρειας Αττικής και της Περιφερειακής Ενότητας Κορινθίας, τις οποίες έπληξαν οι πυρκαγιές της 23ης και 24ης Ιουλίου 2018, πραγματοποιείται κεντρικά από τη Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Δ.Η.ΛΕ.Δ.). Η απαλλαγή χορηγείται βάσει αρχείου δικαιούχων, το οποίο αποστέλλεται στη Δ.Η.ΛΕ.Δ. από το Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών σε μη επανεγγράψιμο μαγνητικό μέσο, εφόσον το Δελτίο Επανελέγχου έχει εκδοθεί μέχρι τις 27 Σεπτεμβρίου 2018. Στο αρχείο αναγράφεται, ανά Δελτίο Επανελέγχου, ο αριθμός αυτού, ο Αριθμός Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.) του ιδιοκτήτη και ο Αριθμός Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.). Για το έτος 2019, για τη χορήγηση απαλλαγής με την κεντρική εκκαθάριση λαμβάνονται υπόψη και τα ακίνητα που απαλλάχθηκαν το 2018 ως πυρόπληκτα με υποδείγματα από τις Δ.Ο.Υ.

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες δεν χορηγήθηκε η ανωτέρω απαλλαγή, αυτή χορηγείται με την υποβολή αίτησης στον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 1Α, συνοδευόμενη από το Δελτίο Επανελέγχου ή Έκθεση Αυτοψίας, ή Πρωτόκολλο Αυτοψίας Επικινδύνως Ετοιμόρροπου Κτηρίου του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, το οποίο θα έχει εκδοθεί μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2019.

7. Για τη χορήγηση απαλλαγής ή έκπτωσης από το φόρο σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση, η οποία δεν αναφέρεται στο υπόδειγμα 1, υποβάλλεται το συνημμένο στην παρούσα απόφαση

υπόδειγμα 1Α, το οποίο επέχει θέση δήλωσης, συνοδευόμενο από τα απαιτούμενα κατά περίπτωση δικαιολογητικά.

Ειδικά για τη χορήγηση απαλλαγής σεισμόπληκτων ακινήτων απαιτείται η προσκόμιση βεβαίωσης από τη Διεύθυνση Αποκατάστασης Επιπτώσεων Φυσικών Καταστροφών (ΔΑΕΦΚ) του Υπουργείου Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων, από την οποία να προκύπτει ότι το κτίσμα έχει υποστεί τις σχετικές ζημιές.

8. Εφόσον η αίτηση γίνει αποδεκτή εκδίδεται νέα δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου, η οποία κοινοποιείται από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 4174/2013, όπως ισχύει, και αναρτάται ηλεκτρονικά στο λογαριασμό του φορολογουμένου στο ΟΠΣ Περιουσιολόγιο (www.aade.gr).

9. Εφόσον η αίτηση δεν γίνεται αποδεκτή, εκδίδεται πράξη απόρριψης σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 7 και ενημερώνεται επί αποδείξει ο φορολογούμενος.

Άρθρο 3

Διαδικασία χορήγησης των προβλεπόμενων από τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 4223/2013 εκπτώσεων και εφαρμογής της περίπτωσης ε της παραγράφου 2 της ενότητας Β του άρθρου 4 του ίδιου νόμου

1. Για τη χορήγηση των εκπτώσεων, που προβλέπονται από τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 4223/2013, και την εφαρμογή της περίπτωσης ε της παραγράφου 2 της ενότητας Β του άρθρου 4 του ίδιου νόμου απαιτείται η υποβολή αίτησης στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., όπως αυτός ορίζεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 της παρούσας, σύμφωνα με τα συνημμένα υποδείγματα 2 ή 3 κατά περίπτωση με συνυποβαλλόμενα, όπου απαιτείται, τα δικαιολογητικά, τα οποία πρέπει να ισχύουν κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας. Η αίτηση αυτή υποβάλλεται ανά αιτία χορήγησης της έκπτωσης ή απαλλαγής.

2. Εφόσον η αίτηση γίνει αποδεκτή, εκδίδεται απόφαση του αρμόδιου προϊσταμένου Δ.Ο. Υ. σύμφωνα με τα συνημμένα υποδείγματα 4 ή 5, κατά περίπτωση, και στη συνέχεια εκδίδεται νέα δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη διοικητικού προσδιορισμού, η οποία κοινοποιείται από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 4174/2013, όπως ισχύει, και αναρτάται ηλεκτρονικά στο λογαριασμό του φορολογουμένου στο ΟΠΣ Περιουσιολόγιο στο TAXISnet.

3. Η απόφαση του προϊσταμένου της παραγράφου 2 του άρθρου 1 της παρούσας είναι δεσμευτική, ως προς τη χορήγηση των εκπτώσεων ή την απόρριψη των αιτήσεων, και για τους λοιπούς αρμόδιους προϊσταμένους Δ.Ο.Υ. της συζύγου ή των εξαρτώμενων τέκνων. Στην περίπτωση κατά την οποία, ως προς τον ΕΝ.Φ.Ι.Α., οι σύζυγοι ή/ και τα εξαρτώμενα τέκνα ανήκουν σε διαφορετική Δ.Ο.Υ. αλλά υποβάλλουν κοινή δήλωση φόρου εισοδήματος, η χορήγηση της μείωσης για κάθε δικαιούχο αυτής πραγματοποιείται με βάση την απόφαση του οριζόμενου στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 της παρούσας αρμόδιου προϊσταμένου Δ.Ο.Υ.. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες οι σύζυγοι ή και τα εξαρτώμενα τέκνα υποβάλλουν χωριστές δηλώσεις φόρου εισοδήματος σε διαφορετικές Δ.Ο.Υ., η έκπτωση χορηγείται με απόφαση του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. εισοδήματος του συζύγου/πατέρα, η οποία είναι δεσμευτική. Αν δεν υπάρχει σύζυγος, η έκπτωση χορηγείται με απόφαση του προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ. εισοδήματος της μητέρας, η οποία είναι δεσμευτική.

4. Εφόσον το αίτημα για τη χορήγηση των προβλεπόμενων από τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 4223/2013 εκπτώσεων και για την εφαρμογή της περίπτωσης ε της παραγράφου 2 της ενότητας Β του άρθρου 4 του ίδιου νόμου δεν γίνεται αποδεκτό, εκδίδεται πράξη απόρριψης σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 7 και ενημερώνεται επί αποδείξει ο φορολογούμενος.

5. Η ΠΟΛ 1231/2014 (Β' 2832), κατά το μέρος που δεν αντίκειται στην παρούσα, παραμένει σε ισχύ.

6. Αιτήσεις που έχουν παραληφθεί από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., όπως αυτός ορίζεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 της παρούσας, εξετάζονται και, εφόσον πληρούνται οι προϋ-

ποθέσεις, εκδίδεται νέα δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου. Αιτήσεις που έχουν παραληφθεί από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α., εφόσον αυτός δεν είναι αρμόδιος για τη φορολογία εισοδήματος του φορολογουμένου, διαβιβάζονται άμεσα στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., όπως αυτός ορίζεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 της παρούσας, για τις δικές του ενέργειες.

Άρθρο 4

Διαδικασία διόρθωσης φορολογητέας αξίας ακινήτου

1. Σε περιπτώσεις αμφισβήτησης της φορολογητέας αξίας ακινήτων ή των εμπραγμάτων σε αυτά δικαιωμάτων, όπως έχει προσδιοριστεί στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη προσδιορισμού φόρου, και εφόσον τα περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου είναι ορθά, ο φορολογούμενος δύναται να υποβάλει στον αρμόδιο για τη δήλωση προϊστάμενο Δ.Ο. Υ. αίτηση σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 6.

2. Εφόσον η αίτηση γίνει αποδεκτή, εκδίδεται νέα δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α., η οποία κοινοποιείται ηλεκτρονικά κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 4174/2013, όπως ισχύει, και αναρτάται στο λογαριασμό του φορολογουμένου στο ΟΠΣ Περιουσιολόγιο στο TAXISnet.

3. Εφόσον η αίτηση δεν γίνεται αποδεκτή, εκδίδεται πράξη απόρριψης σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 7 και ενημερώνεται επί αποδείξει ο φορολογούμενος.

4. Στις περιπτώσεις στις οποίες η φορολογητέα αξία ακινήτων ή εμπραγμάτων σε αυτά δικαιωμάτων δεν είναι ορθή λόγω λάθους της βάσης δεδομένων του Υπουργείου Οικονομικών, ο αρμόδιος για τη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη προσδιορισμού φόρου προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. ενημερώνει τη Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου, η οποία εγκρίνει τη διόρθωση της βάσης δεδομένων από τη Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης Α.Α.Δ.Ε. (Δ.Η.ΛΕ.Δ.), ώστε να πραγματοποιηθεί στη συνέχεια ορθή εκκαθάριση του φόρου.

Άρθρο 5

Ειδικά θέματα

1. Τα υποδείγματα για τη χορήγηση απαλλαγών ή εκπτώσεων, που υποβάλλονται στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., επέχουν θέση δήλωσης και, εφόσον γίνουν αποδεκτά, εκδίδεται δήλωση - πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α.

2. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες απαιτείται η πληροφορία του αριθμού παροχής ηλεκτρικού ρεύματος που ήταν ανενεργός καθ' όλη τη διάρκεια του προηγούμενου έτους, αυτή λαμβάνεται αποκλειστικά από τα ηλεκτρονικά αρχεία του ΔΕΔΔΗΕ, που έχουν σταλεί στη Δ.ΗΛΕ.Δ.. Αν διαπιστωθεί ότι αριθμός παροχής ηλεκτρικού ρεύματος δεν εμπεριέχεται στα αποσταλθέντα ηλεκτρονικά αρχεία, πραγματοποιείται επικαιροποίηση - ενημέρωση της Δ.ΗΛΕ.Δ. από το ΔΕΔΔΗΕ, μετά από αίτηση του φορολογουμένου.

3. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες δεν έχει χορηγηθεί ποσοστό έκπτωσης σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 7 του ν. 4223/2013, κατά την αποδοχή του αιτήματος χορηγείται το ποσοστό έκπτωσης που αντιστοιχεί στην τελευταία εκδοθείσα, μετά από εμπρόθεσμη δήλωση, πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου.

4. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες έχει ήδη χορηγηθεί ποσοστό έκπτωσης σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 7 του ν. 4223/2013, λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό της έκπτωσης που έχει χορηγηθεί με την τελευταία εκδοθείσα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου. Το ποσό που προκύπτει δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό της έκπτωσης που έχει χορηγηθεί με την τελευταία, πριν την αποδοχή του αιτήματος του άρθρου 2, εκδοθείσα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου.

5. Στις περιπτώσεις που, μετά τη χορήγηση των εκπτώσεων/απαλλαγών των άρθρων 3 έως 5 του ν. 4223/2013, υποβληθεί εκπρόθεσμη τροποποιητική δήλωση, οι χορηγηθείσες εκπτώσεις/

απαλλαγές διατηρούνται εκτός από τις περιπτώσεις εκείνες στις οποίες η απαλλαγή χορηγείται λόγω της γεωγραφικής θέσης του ακινήτου.

Άρθρο 6

1. Στην παρούσα επισυνάπτονται οκτώ (8) υποδείγματα, τα οποία επέχουν θέση δήλωσης και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής.

2. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 1711 Β' /17.8.2015)

ΑΠΟΦ. ΓΓΔΕ ΠΟΛ.1251/12.11.2015.- Τροποποίηση της απόφασης της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων ΠΟΛ 1163/2015 «Διαδικασία διορθώσεων και χορήγηση απαλλαγών από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων, καθορισμός του αρμόδιου οργάνου.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως και 8 του Ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α'), όπως ισχύει, και ειδικότερα του τέταρτου εδαφίου της περίπτωσης β της παραγράφου 3 του άρθρου 6, με την οποία εξουσιοδοτείται ο Γενικός Γραμματέας με αποφάσεις του να καθορίζει τη διαδικασία και τα έντυπα με τα οποία πραγματοποιούνται διορθώσεις, τα υποδείγματα χορήγησης απαλλαγών και τον τρόπο υποβολής τους.

2. Τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58 Α'), όπως ισχύει.

3. Τις διατάξεις των άρθρων 4, 5, 6, 23, 32, 34, 37 και 63 του Ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170/τ.Α'), όπως ισχύουν.

Αποφασίζουμε

1. Στο τέλος της παραγράφου 1 του άρθρου 3 της απόφασης ΠΟΛ.1163/23.7.2015 προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Για να χορηγηθεί απαλλαγή, στις περιπτώσεις που κτίσμα της νήσου Κεφαλληνίας έχει υποστεί ζημίες από το σεισμό του Ιανουαρίου του 2014, απαιτείται η προσκόμιση βεβαίωσης από τη Διεύθυνση Αποκατάστασης Επιπτώσεων Φυσικών Καταστροφών (ΔΑΕΦΚ) του Υπουργείου Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων, από την οποία να προκύπτει ότι το κτίσμα έχει υποστεί τις σχετικές ζημίες.»

2. Το υπόδειγμα 1 της απόφασης ΠΟΛ.1163/23.7.2015 τροποποιείται, αντικαθίσταται, επισυνάπτεται στην παρούσα και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

3. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2530 Β' /24.11.2015)

ΑΠΟΦ. ΓΓΔΕ ΠΟΛ.1003/5.1.2016.- Τροποποίηση της απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων ΠΟΛ 1163/2015 «Διαδικασία διορθώσεων και χορήγηση απαλλαγών από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων, καθορισμός του αρμόδιου οργάνου».

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως και 8 του Ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α'), όπως ισχύουν, και ειδικότερα του τέταρτου εδαφίου της περίπτωσης β της παραγράφου 3 του άρθρου 6, με την οποία εξουσιοδοτείται ο Γενικός Γραμματέας να καθορίζει με αποφάσεις του τη διαδικασία και τα έντυπα με τα οποία πραγματοποιούνται διορθώσεις, τα υποδείγματα χορήγησης απαλλαγών και τον τρόπο υποβολής τους.

2. Τις διατάξεις του άρθρου 1 της από 30/12/2015 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΦΕΚ 184 Α').

3. Τις διατάξεις των άρθρων 4, 5, 6, 23, 32, 34, 37 και 63 του Ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α'), όπως ισχύουν.

Αποφασίζουμε

1. Στο τέλος της παραγράφου 1 του άρθρου 3 της απόφασης ΠΟΛ.1163/23.7.2015, όπως ισχύει, προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Για να χορηγηθεί απαλλαγή, σε περίπτωση εταιρείας ειδικού σκοπού, οι ονομαστικές μετοχές της οποίας ανήκουν στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ., απαιτείται η προσκόμιση του συστατικού της εγγράφου νομίμως δημοσιευμένου, όπου απαιτείται δημοσίευση, με όλες τις τυχόν τροποποιήσεις, από το οποίο να προκύπτει ότι για την εταιρεία έχει εφαρμογή η περίπτωση ζ' της παρ. 1 του άρθρου 5 του Ν. 3986/2011 και για το σύνολο του μετοχικού της κεφαλαίου έχουν εκδοθεί ονομαστικές μετοχές, οι οποίες ανήκουν στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ., καθώς και επικυρωμένο αντίγραφο του μετοχολογίου της εταιρείας σύμφωνα με τους ισχύοντες κανόνες δημοσιότητας, με τις τυχόν τροποποιήσεις του, από το οποίο να προκύπτει ότι το σύνολο των ονομαστικών μετοχών ανήκει σε ποσοστό εκατό της εκατό (100%) στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. την 1η Ιανουαρίου του οικείου έτους.»

2. Το υπόδειγμα 1 της απόφασης ΠΟΛ.1163/23.7.2015, όπως ισχύει, τροποποιείται, αντικαθίσταται, επισυνάπτεται στην παρούσα και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

3. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 3 Β' /7.1.2016)

ΑΠΟΦ. ΓΓΔΕ ΠΟΛ.1073/1.6.2016.- Τροποποίηση της απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων ΠΟΛ 1163/2015 «Διαδικασία διορθώσεων και χορήγηση απαλλαγών από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων, καθορισμός του αρμόδιου οργάνου», όπως ισχύει.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως και 8 του Ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α'), όπως ισχύει, και ειδικότερα του τέταρτου εδαφίου της περίπτωσης β της παραγράφου 3 του άρθρου 6, με την οποία εξουσιοδοτείται ο Γενικός Γραμματέας με αποφάσεις του να καθορίζει τη διαδικασία και τα έντυπα με τα οποία πραγματοποιούνται διορθώσεις, τα υποδείγματα χορήγησης απαλλαγών και τον τρόπο υποβολής τους.

2. Τις διατάξεις του άρθρου 32 του Ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58 Α'), όπως ισχύει.

3. Τις διατάξεις των άρθρων 4, 5, 6, 23, 32, 34, 37 και 63 του Ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α'), όπως ισχύουν.

Αποφασίζουμε

1. Στο τέλος της παραγράφου 1 του άρθρου 3 της απόφασης ΠΟΛ.1163/23.7.2015, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει, προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Για να χορηγηθεί απαλλαγή, στις περιπτώσεις που κτίσμα των περιφερειακών ενοτήτων Λευκάδας και Ιθάκης έχει υποστεί ζημιές από το σεισμό του Νοεμβρίου του 2015, απαιτείται η προσκόμιση βεβαίωσης από τη Διεύθυνση Αποκατάστασης Επιπτώσεων Φυσικών Καταστροφών (ΔΑΕΦΚ) του Υπουργείου Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων, από την οποία να προκύπτει ότι το κτίσμα έχει υποστεί τις σχετικές ζημιές.»

2. Το υπόδειγμα 1 της απόφασης ΠΟΛ.1163/23.7.2015 τροποποιείται, αντικαθίσταται, επισυνάπτεται στην παρούσα και αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

3. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 1653 Β' /9.6.2016)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ ΠΟΛ.1200/12.12.2017.- Τροποποίηση της απόφασης Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων ΠΟΛ 1163/2015 «Διαδικασία διορθώσεων και χορήγηση απαλλαγών από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων, καθορισμός του αρμόδιου οργάνου», όπως ισχύει.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως και 8 του ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α'), όπως ισχύει, και ειδικότερα του πέμπτου εδαφίου της παραγράφου 4 του άρθρου 3 και του τέταρτου εδαφίου της

περίπτωσης β της παραγράφου 3 του άρθρου 6, με την οποία εξουσιοδοτείται ο Γενικός Γραμματέας με αποφάσεις του να καθορίζει τη διαδικασία και τα έντυπα με τα οποία πραγματοποιούνται διορθώσεις, τα υποδείγματα χορήγησης απαλλαγών και τον τρόπο υποβολής τους.

2. Τις διατάξεις του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58 Α'), όπως ισχύει.

3. Τις διατάξεις των άρθρων 4, 5, 6, 23, 32, 34, 37 και 63 του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α'), όπως ισχύουν.

.....
Αποφασίζουμε

1. Στο τέλος της παραγράφου 1 του άρθρου 2 της απόφασης Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων ΠΟΛ.1163/2015 «Διαδικασία διορθώσεων και χορήγηση απαλλαγών από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων, καθορισμός του αρμόδιου οργάνου» προστίθεται νέο εδάφιο ως εξής:

«Για τη χορήγηση απαλλαγής ή έκπτωσης από το φόρο σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση, η οποία δεν αναφέρεται στο υπόδειγμα 1, υποβάλλεται το συνημμένο στην παρούσα απόφαση υπόδειγμα 1Α, το οποίο επέχει θέση δήλωσης, συνοδευόμενο από τα απαιτούμενα κατά περίπτωση δικαιολογητικά.

Ειδικά για τη χορήγηση απαλλαγής σεισμόπληκτων ακινήτων απαιτείται η προσκόμιση βεβαίωσης από τη Διεύθυνση Αποκατάστασης Επιπτώσεων Φυσικών Καταστροφών (ΔΑΕΦΚ) του Υπουργείου Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων, από την οποία να προκύπτει ότι το κτίσμα έχει υποστεί τις σχετικές ζημιές.»

2. Στο άρθρο 6 η φράση «επτά (7) υποδείγματα» αντικαθίσταται από τη φράση «οκτώ (8) υποδείγματα».

3. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 4429 Β'/15.12.2017)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α.1272/8.7.2019.- Διαδικασία διορθώσεων και χορήγηση απαλλαγών από τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων, καθορισμός του αρμόδιου οργάνου - Τροποποίηση και κωδικοποίηση της ΠΟΛ 1163/2015 απόφασης Γ.Γ.Δ.Ε. (Β' 1711).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως και 8 του ν. 4223/2013 (Α' 287), όπως ισχύει, και ειδικότερα του τέταρτου εδαφίου της περίπτωσης β της παραγράφου 3 του άρθρου 6, με την οποία εξουσιοδοτείται ο Γενικός Γραμματέας με αποφάσεις του να καθορίζει τη διαδικασία και τα έντυπα με τα οποία πραγματοποιούνται διορθώσεις, τα υποδείγματα χορήγησης απαλλαγών και τον τρόπο υποβολής τους.

2. Τις διατάξεις του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 (Α' 58), όπως ισχύει.

3. Τις διατάξεις των άρθρων 4, 5, 6, 23, 32, 34, 37 και 63 του ν. 4174/2013 (Α' 170), όπως ισχύουν.

.....
Αποφασίζουμε

Τροποποιούμε, συμπληρώνουμε και κωδικοποιούμε την ΠΟΛ 1163/2015 απόφαση Γ.Γ.Δ.Ε. (Β' 1711) ως ακολούθως:

Άρθρο 1

Αρμόδιο όργανο για τη χορήγηση των απαλλαγών ή εκπτώσεων από τον ενιαίο φόρο ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)

1. Αρμόδιο όργανο για τη χορήγηση των προβλεπόμενων από τις διατάξεις των άρθρων 3 έως και 5 του ν. 4223/2013 εκπτώσεων ή απαλλαγών, οι οποίες δεν χορηγήθηκαν με τη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη προσδιορισμού φόρου, πλην της εφαρμογής της περίπτωσης ε της παραγράφου 2 της ενότητας Β του άρθρου 4 του ίδιου νόμου, είναι ο προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. της αρχικά εκδοθείσας δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. -πράξης προσδιορισμού φόρου του οικείου έτους.

2. Αρμόδιο όργανο για τη χορήγηση των προβλεπόμενων από τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 4223/2013 εκπτώσεων, οι οποίες δεν χορηγήθηκαν με τη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου, και την εφαρμογή της περίπτωσης ε της παραγράφου 2 της ενότητας Β του άρθρου 4 του ιδίου νόμου είναι ο αρμόδιος προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του οικείου έτους, στις περιπτώσεις που υποβάλλεται κοινή δήλωση από τους συζύγους, ή ο αρμόδιος προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του συζύγου, στις περιπτώσεις που υποβάλλεται χωριστή δήλωση από τους συζύγους.

Άρθρο 2

Διαδικασία χορήγησης των απαλλαγών ή εκπτώσεων των άρθρων 3 έως και 5 του ν. 4223/2013, πλην της εφαρμογής της περίπτωσης ε της παραγράφου 2 της ενότητας Β του άρθρου 4 του ιδίου νόμου

1. Για την απαλλαγή ακινήτων ή εμπραγμάτων σε αυτά δικαιωμάτων από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. στις περιπτώσεις κατά τις οποίες ακίνητο έχει υπαχθεί σε φόρο, ενώ απαλλάσσεται, απαιτείται η υποβολή αίτησης στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., όπως αυτός ορίζεται στην παράγραφο 1 του άρθρου 1 της παρούσας, σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 1, με συνυποβαλλόμενα τα κατά περίπτωση απαιτούμενα δικαιολογητικά, τα οποία πρέπει να ισχύουν την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας. Η αίτηση αυτή υποβάλλεται ανά αιτία χορήγησης της έκπτωσης ή απαλλαγής.

2. Για να χορηγηθεί απαλλαγή, στις περιπτώσεις που κτίσμα της νήσου Κεφαλληνίας έχει υποστεί ζημίες από το σεισμό του Ιανουαρίου του 2014, απαιτείται η προσκόμιση βεβαίωσης από τη Διεύθυνση Αποκατάστασης Επιπτώσεων Φυσικών Καταστροφών (ΔΑΕΦΚ) του Υπουργείου Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων, από την οποία να προκύπτει ότι το κτίσμα έχει υποστεί τις σχετικές ζημίες.

3. Για να χορηγηθεί απαλλαγή, σε περίπτωση εταιρείας ειδικού σκοπού, οι ονομαστικές μετοχές της οποίας ανήκουν στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ., απαιτείται η προσκόμιση του συστατικού της εγγράφου νομίμως δημοσιευμένου, όπου απαιτείται δημοσίευση, με όλες τις τυχόν τροποποιήσεις, από το οποίο να προκύπτει ότι για την εταιρεία έχει εφαρμογή η περίπτωση ζ' της παραγράφου 1 του άρθρου 5 του ν. 3986/2011 και για το σύνολο του μετοχικού της κεφαλαίου έχουν εκδοθεί ονομαστικές μετοχές, οι οποίες ανήκουν στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ., καθώς και επικυρωμένο αντίγραφο του μετοχολογίου της εταιρείας σύμφωνα με τους ισχύοντες κανόνες δημοσιότητας, με τις τυχόν τροποποιήσεις του, από το οποίο να προκύπτει ότι το σύνολο των ονομαστικών μετοχών ανήκει σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%) στο Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. την 1η Ιανουαρίου του οικείου έτους.

4. Για να χορηγηθεί απαλλαγή, στις περιπτώσεις που κτίσμα των περιφερειακών ενοτήτων Λευκάδας και Ιθάκης έχει υποστεί ζημίες από το σεισμό του Νοεμβρίου του 2015, απαιτείται η προσκόμιση βεβαίωσης από τη Διεύθυνση Αποκατάστασης Επιπτώσεων Φυσικών Καταστροφών (ΔΑΕΦΚ) του Υπουργείου Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων, από την οποία να προκύπτει ότι το κτίσμα έχει υποστεί τις σχετικές ζημίες.

5. Για τη χορήγηση της απαλλαγής της παραγράφου 6 του άρθρου 3 του ν. 4223/2013, σε κτίσματα μετά του αναλογούντος σε αυτά οικοπέδου, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές που έχουν κηρυχθεί σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας λόγω σεισμού, πυρκαγιάς ή πλημμύρας και έχουν αποδεδειγμένα ολοσχερώς καταστραφεί ή υποστεί λειτουργικές ζημίες που τα καθιστούν μη κατοικήσιμα, απαιτείται η υποβολή αίτησης στον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 1Α, συνοδευόμενη από βεβαίωση της αρμόδιας δημόσιας αρχής ή αρχών, από την οποία πρέπει να προκύπτουν η απόφαση κήρυξης της περιοχής σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας, η διεύθυνση και το είδος του πληγέντος ακινήτου καθώς και ότι το κτίσμα έχει ολοσχερώς καταστραφεί ή ότι έχει κριθεί κατεδαφιστέο ή ότι είναι επισκευάσιμο μεν αλλά έχει υποστεί λειτουργικές ζημίες που το καθιστούν μη κατοικήσιμο.

6. Η χορήγηση απαλλαγής από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 7

του άρθρου 3 του ν. 4223/2013, σε ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές της Περιφέρειας Αττικής και της Περιφερειακής Ενότητας Κορινθίας, τις οποίες έπληξαν οι πυρκαγιές της 23ης και 24ης Ιουλίου 2018, πραγματοποιείται κεντρικά από τη Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Δ.Η.ΛΕ.Δ.). Η απαλλαγή χορηγείται βάσει αρχείου δικαιούχων, το οποίο αποστέλλεται στη Δ.Η.ΛΕ.Δ. από το Υπουργείο Υποδομών και Μεταφορών σε μη επανεγγράψιμο μαγνητικό μέσο, εφόσον το Δελτίο Επανελέγχου έχει εκδοθεί μέχρι τις 27 Σεπτεμβρίου 2018. Στο αρχείο αναγράφεται, ανά Δελτίο Επανελέγχου, ο αριθμός αυτού, ο Αριθμός Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.) του ιδιοκτήτη και ο Αριθμός Ταυτότητας Ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.). Για το έτος 2019, για τη χορήγηση απαλλαγής με την κεντρική εκκαθάριση λαμβάνονται υπόψη και τα ακίνητα που απαλλάχθηκαν το 2018 ως πυρόπληκτα με υποδείγματα από τις Δ.Ο.Υ.

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες δεν χορηγήθηκε η ανωτέρω απαλλαγή, αυτή χορηγείται με την υποβολή αίτησης στον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο. Υ. σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 1Α, συνοδευόμενη από το Δελτίο Επανελέγχου ή Έκθεση Αυτοψίας, ή Πρωτόκολλο Αυτοψίας Επικινδύνως Ετοιμόρροπου Κτηρίου του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, το οποίο θα έχει εκδοθεί μέχρι τις 31 Δεκεμβρίου 2019.

7. Για τη χορήγηση απαλλαγής ή έκπτωσης από το φόρο σε οποιαδήποτε άλλη περίπτωση, η οποία δεν αναφέρεται στο υπόδειγμα 1, υποβάλλεται το συνημμένο στην παρούσα απόφαση υπόδειγμα 1Α, το οποίο επέχει θέση δήλωσης, συνοδευόμενο από τα απαιτούμενα κατά περίπτωση δικαιολογητικά.

Ειδικά για τη χορήγηση απαλλαγής σεισμόπληκτων ακινήτων απαιτείται η προσκόμιση βεβαίωσης από τη Διεύθυνση Αποκατάστασης Επιπτώσεων Φυσικών Καταστροφών (ΔΑΕΦΚ) του Υπουργείου Υποδομών Μεταφορών και Δικτύων, από την οποία να προκύπτει ότι το κτίσμα έχει υποστεί τις σχετικές ζημιές.

8. Εφόσον η αίτηση γίνει αποδεκτή εκδίδεται νέα δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου, η οποία κοινοποιείται από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 4174/2013, όπως ισχύει, και αναρτάται ηλεκτρονικά στο λογαριασμό του φορολογουμένου στο ΟΠΣ Περιουσιολόγιο (www.aade.gr).

9. Εφόσον η αίτηση δεν γίνεται αποδεκτή, εκδίδεται πράξη απόρριψης σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 7 και ενημερώνεται επί αποδείξει ο φορολογούμενος.

Άρθρο 3

Διαδικασία χορήγησης των προβλεπόμενων από τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 4223/2013 εκπτώσεων και εφαρμογής της περίπτωσης ε της παραγράφου 2 της ενότητας Β του άρθρου 4 του ίδιου νόμου

1. Για τη χορήγηση των εκπτώσεων, που προβλέπονται από τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 4223/2013, και την εφαρμογή της περίπτωσης ε της παραγράφου 2 της ενότητας Β του άρθρου 4 του ίδιου νόμου απαιτείται η υποβολή αίτησης στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., όπως αυτός ορίζεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 της παρούσας, σύμφωνα με τα συνημμένα υποδείγματα 2 ή 3 κατά περίπτωση με συνυποβαλλόμενα, όπου απαιτείται, τα δικαιολογητικά, τα οποία πρέπει να ισχύουν κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας. Η αίτηση αυτή υποβάλλεται ανά αιτία χορήγησης της έκπτωσης ή απαλλαγής.

2. Εφόσον η αίτηση γίνει αποδεκτή, εκδίδεται απόφαση του αρμόδιου προϊσταμένου Δ.Ο. Υ. σύμφωνα με τα συνημμένα υποδείγματα 4 ή 5, κατά περίπτωση, και στη συνέχεια εκδίδεται νέα δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη διοικητικού προσδιορισμού, η οποία κοινοποιείται από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 4174/2013, όπως ισχύει, και αναρτάται ηλεκτρονικά στο λογαριασμό του φορολογουμένου στο ΟΠΣ Περιουσιολόγιο στο TAXISnet.

3. Η απόφαση του προϊσταμένου της παραγράφου 2 του άρθρου 1 της παρούσας είναι δεσμευτική, ως προς τη χορήγηση των εκπτώσεων ή την απόρριψη των αιτήσεων, και για τους λοιπούς

αρμόδιους προϊστάμενους Δ.Ο.Υ. της συζύγου ή των εξαρτώμενων τέκνων. Στην περίπτωση κατά την οποία, ως προς τον ΕΝ.Φ.Ι.Α., οι σύζυγοι ή/ και τα εξαρτώμενα τέκνα ανήκουν σε διαφορετική Δ.Ο.Υ. αλλά υποβάλλουν κοινή δήλωση φόρου εισοδήματος, η χορήγηση της μείωσης για κάθε δικαιούχο αυτής πραγματοποιείται με βάση την απόφαση του οριζόμενου στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 της παρούσας αρμόδιου προϊστάμενου Δ.Ο.Υ.. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες οι σύζυγοι ή και τα εξαρτώμενα τέκνα υποβάλλουν χωριστές δηλώσεις φόρου εισοδήματος σε διαφορετικές Δ.Ο.Υ., η έκπτωση χορηγείται με απόφαση του προϊστάμενου της Δ.Ο.Υ. εισοδήματος του συζύγου/πατέρα, η οποία είναι δεσμευτική. Αν δεν υπάρχει σύζυγος, η έκπτωση χορηγείται με απόφαση του προϊστάμενου της Δ.Ο.Υ. εισοδήματος της μητέρας, η οποία είναι δεσμευτική.

4. Εφόσον το αίτημα για τη χορήγηση των προβλεπόμενων από τις διατάξεις του άρθρου 7 του ν. 4223/2013 εκπτώσεων και για την εφαρμογή της περίπτωσης ε της παραγράφου 2 της ενότητας Β του άρθρου 4 του ίδιου νόμου δεν γίνεται αποδεκτό, εκδίδεται πράξη απόρριψης σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 7 και ενημερώνεται επί αποδείξει ο φορολογούμενος.

5. Η ΠΟΛ 1231/2014 (Β' 2832), κατά το μέρος που δεν αντίκειται στην παρούσα, παραμένει σε ισχύ.

6. Αιτήσεις που έχουν παραληφθεί από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., όπως αυτός ορίζεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 της παρούσας, εξετάζονται και, εφόσον πληρούνται οι προϋποθέσεις, εκδίδεται νέα δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου. Αιτήσεις που έχουν παραληφθεί από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α., εφόσον αυτός δεν είναι αρμόδιος για τη φορολογία εισοδήματος του φορολογούμενου, διαβιβάζονται άμεσα στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., όπως αυτός ορίζεται στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 της παρούσας, για τις δικές του ενέργειες.

Άρθρο 4

Διαδικασία διόρθωσης φορολογητέας αξίας ακινήτου

1. Σε περιπτώσεις αμφισβήτησης της φορολογητέας αξίας ακινήτων ή των εμπραγμάτων σε αυτά δικαιωμάτων, όπως έχει προσδιοριστεί στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη προσδιορισμού φόρου, και εφόσον τα περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου είναι ορθά, ο φορολογούμενος δύναται να υποβάλει στον αρμόδιο για τη δήλωση προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. αίτηση σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 6.

2. Εφόσον η αίτηση γίνει αποδεκτή, εκδίδεται νέα δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α., η οποία κοινοποιείται ηλεκτρονικά κατά τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 4174/2013, όπως ισχύει, και αναρτάται στο λογαριασμό του φορολογούμενου στο ΟΠΣ Περιουσιολόγιο στο TAXISnet.

3. Εφόσον η αίτηση δεν γίνεται αποδεκτή, εκδίδεται πράξη απόρριψης σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα 7 και ενημερώνεται επί αποδείξει ο φορολογούμενος.

4. Στις περιπτώσεις στις οποίες η φορολογητέα αξία ακινήτων ή εμπραγμάτων σε αυτά δικαιωμάτων δεν είναι ορθή λόγω λάθους της βάσης δεδομένων του Υπουργείου Οικονομικών, ο αρμόδιος για τη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη προσδιορισμού φόρου προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. ενημερώνει τη Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου, η οποία εγκρίνει τη διόρθωση της βάσης δεδομένων από τη Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης Α.Α.Δ.Ε. (Δ.Η.ΛΕ.Δ.), ώστε να πραγματοποιηθεί στη συνέχεια ορθή εκκαθάριση του φόρου.

Άρθρο 5

Ειδικά θέματα

1. Τα υποδείγματα για τη χορήγηση απαλλαγών ή εκπτώσεων, που υποβάλλονται στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., επέχουν θέση δήλωσης και, εφόσον γίνουν αποδεκτά, εκδίδεται δήλωση - πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α..

2. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες απαιτείται η πληροφορία του αριθμού παροχής ηλεκτρικού

ρεύματος που ήταν ανενεργός καθ' όλη τη διάρκεια του προηγούμενου έτους, αυτή λαμβάνεται αποκλειστικά από τα ηλεκτρονικά αρχεία του ΔΕΔΔΗΕ, που έχουν σταλεί στη Δ.ΗΛΕ.Δ.. Αν διαπιστωθεί ότι αριθμός παροχής ηλεκτρικού ρεύματος δεν εμπεριέχεται στα αποσταλθέντα ηλεκτρονικά αρχεία, πραγματοποιείται επικαιροποίηση - ενημέρωση της Δ.ΗΛΕ.Δ. από το ΔΕΔΔΗΕ, μετά από αίτηση του φορολογουμένου.

3. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες δεν έχει χορηγηθεί ποσοστό έκπτωσης σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 7 του ν. 4223/2013, κατά την αποδοχή του αιτήματος χορηγείται το ποσοστό έκπτωσης που αντιστοιχεί στην τελευταία εκδοθείσα, μετά από εμπρόθεσμη δήλωση, πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου.

4. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες έχει ήδη χορηγηθεί ποσοστό έκπτωσης σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 7 του ν. 4223/2013, λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό της έκπτωσης που έχει χορηγηθεί με την τελευταία εκδοθείσα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου. Το ποσό που προκύπτει δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό της έκπτωσης που έχει χορηγηθεί με την τελευταία, πριν την αποδοχή του αιτήματος του άρθρου 2, εκδοθείσα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου.

5. Στις περιπτώσεις που, μετά τη χορήγηση των εκπτώσεων/απαλλαγών των άρθρων 3 έως 5 του ν. 4223/2013, υποβληθεί εκπρόθεσμη τροποποιητική δήλωση, οι χορηγηθείσες εκπτώσεις/απαλλαγές διατηρούνται εκτός από τις περιπτώσεις εκείνες στις οποίες η απαλλαγή χορηγείται λόγω της γεωγραφικής θέσης του ακινήτου.

Άρθρο 6

1. Στην παρούσα επισυνάπτονται οκτώ (8) υποδείγματα, τα οποία επέχουν θέση δήλωσης και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής.

2. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2936 Β'/12.7.2019)

ΑΠΟΦ. ΓΓΔΕ ΠΟΛ.1216/1.10.2015.- Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης – πράξης διοικητικού προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2015 και επομένων.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 10 και 13 του Ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α'), περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.).

2. Τις διατάξεις της περίπτωσης ε' της παραγράφου 2 του άρθρου 18 του Ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170 Α').

Αποφασίζουμε

1. Ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου έτους 2015 και επομένων έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

2. Στις περιπτώσεις, στις οποίες κατά τη μηχανογραφική εκκαθάριση εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην ΠΟΛ.1184/30.7.2014 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων, επί της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. – πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου αναγράφεται ότι ο τρόπος υπολογισμού του φόρου έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα τις διατάξεις της ανωτέρω απόφασης.

3. Στις περιπτώσεις, στις οποίες υπάρχουν ουσιώδεις ελλείψεις στα περιγραφικά στοιχεία ακινήτων, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατός ο υπολογισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και να θεωρούνται μη δηλωθέντα, επί της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. – πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου υπάρχει ειδική επισήμανση.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ Β' 2143/06-10-2015)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1262/3.12.2020.- Έκδοση πράξης εκτιμώμενου προσδιορισμού του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) νομικών προσώπων και οντοτήτων για το έτος 2015.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν. 4174/2013 (Α' 170), όπως ισχύουν, και ειδικότερα τις διατάξεις των άρθρων 33, σύμφωνα με το οποίο ο Γενικός Γραμματέας δύναται να εκδίδει απόφαση σχετικά με τον τρόπο προσδιορισμού της κατ' εκτίμηση φορολογητέας ύλης και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού, 37, σύμφωνα με το οποίο ο τύπος των πράξεων προσδιορισμού του φόρου καθορίζεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα, και 41 παρ. 3, σύμφωνα με το οποίο σε περίπτωση εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου, ο οφειλόμενος φόρος καταβάλλεται εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση της πράξης του προσδιορισμού φόρου στον φορολογούμενο, και του άρθρου 63.

2. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 8 του ν. 4223/2013 (Α' 287), περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.).

.....
Αποφασίζουμε

1. Για το έτος 2015 εκδίδεται πράξη εκτιμώμενου προσδιορισμού ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) στα νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες, τα οποία κατά την 1η Ιανουαρίου έτους 2015 δεν είχαν προβεί σε διακοπή εργασιών και δεν έχει εκδοθεί πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2015. Ο τύπος και το περιεχόμενο της πράξης εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου έχει ως το υπόδειγμα το οποίο περιλαμβάνεται στην Α.1419/2019 απόφαση του Διοικητή ΑΑΔΕ (Β' 4182).

2. Τα στοιχεία των ακινήτων για την πράξη εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου λαμβάνονται από τις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων, όπως αυτές έχουν αποτυπωθεί στο ΟΠΣ Περιουσιολόγιο Ακινήτων.

3. Στις περιπτώσεις, κατά τις οποίες ο εκτιμώμενος φόρος προσδιορίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην ΠΟΛ.1184/2014 απόφαση Γ.Γ.Δ.Ε., επί της πράξης εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου αναγράφεται ότι ο τρόπος υπολογισμού του φόρου έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις αυτής.

4. Στις περιπτώσεις στις οποίες υπάρχουν ουσιώδεις ελλείψεις στα περιγραφικά στοιχεία ακινήτων, με αποτέλεσμα αυτά να θεωρούνται ως μη δηλωθέντα, επί της πράξης εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου υπάρχει ειδική επισήμανση γι' αυτά.

5. Δεν εκδίδεται πράξη εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου όταν το προκύπτον ποσό φόρου είναι μέχρι ένα (1) ευρώ.

6. Η εκδοθείσα πράξη εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου αναρτάται στο ΟΠΣ Περιουσιολόγιο Ακινήτων και κοινοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. α της παρ. 3 του άρθρου 5 του ν. 4174/2013. Στις περιπτώσεις που δεν είναι δυνατή η ηλεκτρονική ενημέρωση του φορολογούμενου για την έκδοση της πράξης, αυτή επιδίδεται από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. κατά τα οριζόμενα στις περιπτώσεις β, γ και δ της παρ. 3 και της παρ. 7 του άρθρου 5 του ν. 4174/2013.

7. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο φορολογούμενος υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων μετά την έκδοση της πράξης εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου, εκδίδεται άμεσα δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου και ο επιπλέον βεβαιωθείς φόρος διαγράφεται ο δε τυχόν επιπλέον καταβληθείς φόρος επιστρέφεται κατά τις διατάξεις του άρθρου 42 του ν. 4174/2013.

8. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 5475 Β'/11.12.2020)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1175/5.8.2021.- Καθορισμός των ειδικότερων στοιχείων που συνιστούν τη

φορολογική ταυτότητα των ακινήτων.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν. 4174/2013 (Α' 170) και ειδικότερα τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 54Α, όπως τροποποιήθηκε, μεταξύ άλλων, με την παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4652/2020 (Α' 9), με την οποία εξουσιοδοτείται ο Διοικητής της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων να καθορίζει τα ειδικότερα στοιχεία που συνιστούν τη φορολογική ταυτότητα των ακινήτων.

2. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 8 και 13 του ν. 4223/2013 (Α' 287), περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.).

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Για τις ανάγκες του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. ορίζουμε τα στοιχεία που συνιστούν τη φορολογική ταυτότητα του ακινήτου και επιδρούν στον ορθό υπολογισμό του φόρου ως εξής:

Ι. Πίνακας 1 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) α. στοιχεία διεύθυνσης ακινήτου (στήλη 3, 4, 4α, 5, 6, 7 και 28. Συγκεκριμένα: νομός, δήμος ή κοινότητα, δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα, οδός-αριθμός, λοιποί δρόμοι οικοδομικού τετραγώνου, προσόψεις επί των οδών και πλήθος προσόψεων),

β. ένδειξη ΑΠΑΑ (στήλη 26),

γ. κατηγορία ακινήτου, όροφος, επιφάνεια, έτος κατασκευής κτίσματος καθώς και επιφάνεια οικοπέδου (στήλη 9, 11, 12, 13, 14 και 18),

δ. είδος δικαιώματος, ποσοστό συνιδιοκτησίας και, σε περίπτωση ύπαρξης επικαρπωτή, το έτος γέννησης αυτού (στήλη 15, 16, 17, 19, 20 και 21),

ε. ειδικές συνθήκες, εφόσον έχει συμπληρωθεί η αντίστοιχη στήλη (στήλη 10),

στ. ηλεκτροδότηση ακινήτου σε κτίσμα που δεν έχει ακόμα αποπερατωθεί και είναι κενό (στήλη 30 και 32), ζ. ειδική κατηγορία στην οποία εντάσσεται το ακίνητο, εφόσον έχει συμπληρωθεί η αντίστοιχη στήλη (στήλη 32),

η. κατηγορία χρήσης κτίσματος/οικοπέδου, εφόσον έχει συμπληρωθεί η αντίστοιχη στήλη (στήλη 33),

θ. στοιχεία οικοπέδου, όπου απαιτείται, και σε κάθε περίπτωση στις μονοκατοικίες και στα ειδικά κτίρια.

ΙΙ. Πίνακας 2 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) α. στοιχεία διεύθυνσης ακινήτου (στήλη 3, 4, 4α, 5 και 6. Συγκεκριμένα: νομός, δήμος ή κοινότητα, δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα, οδός-αριθμός ή θέση, πρόσοψη σε οδό),

β. απόσταση από θάλασσα (στήλη 7),

γ. εδαφική έκταση απαλλοτριωτέα, εφόσον έχει συμπληρωθεί η αντίστοιχη στήλη ή αρδευόμενη έκταση (στήλη 8 και 9),

δ. επιφάνεια του γηπέδου ανάλογα με την κατηγορία αυτού (στήλη 10, 11, 12, 13, 14, 15 και 16),

ε. επιφάνεια κτισμάτων που βρίσκονται στο αγροτεμάχιο ανάλογα με την κατηγορία τους (στήλη 17α, 17β, 17γ και 17),

στ. ειδικές χρήσεις γης (στήλη 29),

ζ. είδος δικαιώματος, ποσοστό συνιδιοκτησίας και, σε περίπτωση ύπαρξης επικαρπωτή, το έτος γέννησης αυτού (στήλη 18, 19 και 20),

η. ειδική κατηγορία στην οποία εντάσσεται το ακίνητο, εφόσον έχει συμπληρωθεί η αντίστοιχη στήλη (στήλη 26),

θ. κατηγορία χρήσης γηπέδου, εφόσον έχει συμπληρωθεί η αντίστοιχη στήλη (στήλη 28),

ι. στοιχεία γηπέδου, όπου απαιτείται.

Άρθρο 2

1. Στοιχεία που δεν συνιστούν τη φορολογική ταυτότητα των ακινήτων, γιατί δεν επηρεάζουν τον ορθό υπολογισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και κατά συνέπεια είναι τα εξής:

α. αριθμός ταυτότητας ακινήτου (ΑΤΑΚ) και κωδικός ακινήτου (ΚΑΕΚ) (στήλη 1 και 27 πίνακα 1 και 2),

β. ταχυδρομικός κώδικας και αριθμός οικοδομικού τετραγώνου (στήλη 25 πίνακα 1 και 2 και στήλη 8 πίνακα 1), γ. μήκος πρόσοψης (στήλη 29 πίνακα 1),

δ. αριθμός παροχής ηλεκτρικού/εργοταξιακού ρεύματος (στήλη 31 πίνακα 1 και στήλη 21 και 22 πίνακα 2).

2. Ειδικά, εξαιρείται από τα στοιχεία που συνιστούν τη φορολογική ταυτότητα των ακινήτων, η συνολική επιφάνεια κτισμάτων στο οικόπεδο (στήλη 22 πίνακα 1), λόγω αδυναμίας του συμβολαιογράφου και του υποθηκοφύλακα/προϊστάμενου του κτηματολογικού γραφείου να διαγνώσουν την ακρίβεια των δηλωθέντων.

Άρθρο 3

1. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες στο πιστοποιητικό ταυτίζονται με τα αναγραφόμενα στο συμβολαιογραφικό έγγραφο, ο νομός, ο δήμος ή η κοινότητα, το δημοτικό ή το κοινοτικό δι-αμέρισμα, στα οποία βρίσκεται το ακίνητο και διαφοροποιείται η οδός, ο αριθμός ή η θέση, το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό, εφόσον είναι πρόδηλο στον συμβολαιογράφο ότι πρόκειται για το ίδιο ακίνητο. Η διεύθυνση του ακινήτου θεωρείται ορθή ανεξάρτητα αν αναγράφεται σύμφωνα με τον ν. 2539/1997 (Α' 244) (ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΣ) ή τον ν. 3852/2010 (Α' 87) (ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ).

2. Αν δεν συμπίπτουν με τα αναγραφόμενα στο συμβολαιογραφικό έγγραφο, ο νομός, ο δήμος ή η κοινότητα, στα οποία βρίσκεται το ακίνητο, τότε το πιστοποιητικό θεωρείται ως μη επισυναφθέν. Ως μη επισυναφθέν θεωρείται και το πιστοποιητικό στο οποίο υπάρχει διαφοροποίηση ως προς τον όροφο. Ως μη επισυναφθέν θεωρείται και το πιστοποιητικό στο οποίο σωρευτικά υπάρ-χει διαφοροποίηση ως προς το είδος εμπράγματος δικαιώματος και το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του ακινήτου. Αν υπάρχει διαφοροποίηση είτε ως προς το είδος εμπράγματος δικαιώματος είτε ως προς το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του ακινήτου, το πιστοποιητικό θεωρείται ανακριβές.

3. Στην περίπτωση κατά την οποία το ακίνητο έχει περισσότερες των δύο προσόψεις και στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχουν αναγραφεί μόνο οι δύο εξ αυτών, το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό, εφόσον δεν επηρεάζεται η Τιμή Ζώνης ή η φορολογητέα αξία του ακινήτου. Το ίδιο ισχύει και στις περιπτώσεις που το οικόπεδο ή το κτίσμα έχει αναγραφεί στις δηλώσεις στοιχείων ακι-νήτων για όλα ή κάποια από τα έτη με δύο προσόψεις, ενώ αυτό έχει περισσότερες ή λιγότερες ή είναι τυφλό, εκτός από τις περιπτώσεις που η πρόσοψη του ακινήτου, η οποία δεν έχει δηλωθεί, επηρεάζει αυξητικά τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.

4. Το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν για όλα ή κάποια από τα έτη έχει αναγραφεί επ' αυτού κατηγορία ακινήτου μονοκατοικία αντί κατηγορίας ακινήτου κατοικία. Επίσης, το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν γήπεδο, οικόπεδο ή κτίσμα έχει αναγραφεί για όλα ή κάποια από τα έτη με επιφάνεια μεγαλύτερη της οριστικής εγγραφής στο κτηματολόγιο ή, αν δεν υπάρχει τέτοια, με επιφάνεια μεγαλύτερη του τίτλου του ή, αν δεν υπάρχει τίτλος, με επιφάνεια μεγαλύτερη της πραγματικής του κατάστασης καθώς και στην περίπτωση αναγραφής κάθετης ιδιοκτησίας ως αυτοτελούς οικοπέδου, εφόσον δεν προκύπτει απώλεια φόρου.

5. Θεωρείται ορθή η αναγραφή στο πιστοποιητικό διαφορετικού έτους κατασκευής για όλα ή κάποια από τα έτη, αποκλειστικά στις περιπτώσεις εκείνες κατά τις οποίες δεν μειώνεται ο ΕΝ.Φ.Ι.-Α. εξ αυτού του λόγου.

6. Το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν για όλα ή κάποια από τα έτη αναγράφεται διαφορετικό έτος γέννησης επικαρπωτή, αποκλειστικά στις περιπτώσεις εκείνες κατά τις οποίες δεν μειώνεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. εξ αυτού του λόγου.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 3706 Β' /11.8.2021)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1176/5.8.2021.- Έκδοση πράξης εκτιμώμενου προσδιορισμού του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) νομικών προσώπων και οντοτήτων.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν. 4174/2013 (Α' 170) και ειδικότερα τις διατάξεις των άρθρων 33, σύμφωνα με το οποίο, ο Γενικός Γραμματέας δύναται να εκδίδει απόφαση σχετικά με τον τρόπο προσδιορισμού της κατ' εκτίμηση φορολογητέας ύλης και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού, 37, σύμφωνα με το οποίο, ο τύπος των πράξεων προσδιορισμού του φόρου καθορίζεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα, της παρ. 3 του άρθρου 41, σύμφωνα με την οποία, σε περίπτωση εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου, ο οφειλόμενος φόρος καταβάλλεται εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση της πράξης του προσδιορισμού φόρου στον φορολογούμενο, καθώς και του άρθρου 63.

2. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 8 του ν. 4223/2013 (Α' 287), περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.).

.....
Αποφασίζουμε

1. Εκδίδεται πράξη εκτιμώμενου προσδιορισμού ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) στα νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες, τα οποία κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους για το οποίο εκδίδεται η πράξη αυτή δεν είχαν προβεί σε διακοπή εργασιών και δεν έχει εκδοθεί πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το έτος αυτό. Ο τύπος και το περιεχόμενο της πράξης εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

2. Τα στοιχεία των ακινήτων για την πράξη εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου λαμβάνονται από τις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων, όπως αυτές έχουν αποτυπωθεί στο ΟΠΣ Περιουσιολόγιο Ακινήτων.

3. Στις περιπτώσεις, κατά τις οποίες ο εκτιμώμενος φόρος προσδιορίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπό στοιχεία ΠΟΛ.1184/30.7.2014 απόφαση της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων, επί της πράξης εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου αναγράφεται ότι ο τρόπος υπολογισμού του φόρου έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις αυτής.

4. Στις περιπτώσεις στις οποίες υπάρχουν ουσιώδεις ελλείψεις στα περιγραφικά στοιχεία ακινήτων, με αποτέλεσμα αυτά να θεωρούνται ως μη δηλωθέντα, επί της πράξης εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου υπάρχει ειδική επισήμανση γι' αυτά.

5. Δεν εκδίδεται πράξη εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου όταν το προκύπτον ποσό φόρου είναι μέχρι ένα (1) ευρώ.

6. Η εκδοθείσα πράξη εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου αναρτάται στο ΟΠΣ Περιουσιολόγιο Ακινήτων και κοινοποιείται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του ν. 4174/2013. Στις περιπτώσεις που δεν είναι δυνατή η ηλεκτρονική ενημέρωση του φορολογούμενου για την έκδοση της πράξης, αυτή επιδίδεται από τον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. κατά τα οριζόμενα στις περ. β, γ, και δ της παρ. 3 και της παρ. 7 του άρθρου 5 του ν. 4174/2013.

7. Εάν, μετά την έκδοση της πράξης εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου, το νομικό πρόσωπο ή η νομική οντότητα υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων, η πράξη εκτιμώμενου παύει να ισχύει αυτοδικαίως και εκδίδεται άμεσα δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου και ο τυχόν επιπλέον βεβαιωθείς φόρος διαγράφεται ο δε τυχόν επιπλέον καταβληθείς φόρος επιστρέφεται κατά τις διατάξεις του άρθρου 42 του ν. 4174/2013. Η δήλωση μπορεί να υποβληθεί μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους στο οποίο συμπληρώνεται ο χρόνος παραγραφής σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 36 του ν. 4174/2013 και επιβάλλονται οι κυρώσεις που προβλέπονται

από τις διατάξεις του νόμου αυτού περί εκπρόθεσμης δήλωσης.

8. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 3706 Β' /11.8.2021)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1056/21.4.2022.- Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) - πράξης προσδιορισμού φόρου έτους 2022 και επομένων.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Των άρθρων 1 έως 10 και 13 του ν. 4223/2013 περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (Α' 287) και ειδικότερα της παρ. 3 του άρθρου 6.

.....
Αποφασίζουμε

1. Ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. -πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου φυσικών και νομικών προσώπων έτους 2022 και επομένων έχει ως τα συνημμένα υποδείγματα 1 και 2, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

2. Ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. -πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου φυσικών και νομικών προσώπων έτους 2022 και επομένων έχει ως τα συνημμένα υποδείγματα 3 και 4, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

3. Στις περιπτώσεις, στις οποίες κατά τη μηχανογραφική εκκαθάριση εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην υπό στοιχεία ΠΟΛ.1184/2014 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, επί της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξης προσδιορισμού φόρου αναγράφεται ότι ο τρόπος υπολογισμού του φόρου έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα τις διατάξεις της απόφασης αυτής.

4. Στις περιπτώσεις, στις οποίες υπάρχουν ουσιώδεις ελλείψεις στα περιγραφικά στοιχεία ακινήτων, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατός ο υπολογισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και να θεωρούνται αυτά μη δηλωθέντα, επί της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου υπάρχει ειδική επισήμανση.

5. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2237 Β' /6.5.2022)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1077/15.6.2022.- Διαδικασία για τη χορήγηση της έκπτωσης ή μείωσης των παραγράφων 1 και 2 του άρθρου 7 του ν. 4223/2013 για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2022, κατά την υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) των άρθρων 1 έως 8 του ν. 4223/2013 (Α' 287), περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) και ειδικότερα τις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 7,

β) του ν. 4174/2013 (Α' 170) και ειδικότερα των άρθρων 4, 5, 19, 23, 32, 34, 37 και 63.

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

1. Δηλώσεις στοιχείων ακινήτων, αρχικές ή τροποποιητικές, που υποβάλλονται για το έτος 2022 μετά την πρώτη μαζική εκκαθάριση/ σύνθεση δηλώσεων/ έκδοση πράξεων διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του έτους αυτού, υποβάλλονται εμπρόθεσμα μέχρι και τη λήξη της προθεσμίας που προβλέπεται στην περίπτωση ε της παραγράφου 3 του άρθρου 6 του ν. 4223/2013.

Για τις δηλώσεις αυτές εκδίδεται κεντρικά από τη Γενική Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (ΓΔΗΛΕΔ) της ΑΑΔΕ πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου και ο φόρος υπολογίζεται σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις μέχρι και την 28η Φεβρουαρίου 2023, όπως ορίζεται στην ίδια διάταξη.

Στους φορολογούμενους στους οποίους έχει ήδη χορηγηθεί ποσοστό έκπτωσης σύμφωνα με

τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 7 του ν. 4223/2013, λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό της έκπτωσης που έχει χορηγηθεί με την πρώτη εκδοθείσα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου.

Το ποσό έκπτωσης που προκύπτει δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό της έκπτωσης που έχει χορηγηθεί με την πρώτη εκδοθείσα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου.

2. Μετά τη λήξη της προθεσμίας που προβλέπεται στην περίπτωση ε της παραγράφου 3 του άρθρου 6 του ν. 4223/2013, γίνεται κεντρική επανεκκαθάριση από τη ΓΔΗΛΕΔ με βάση την περιουσιακή κατάσταση των φορολογουμένων, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί κατά την ημερομηνία της λήξης της προθεσμίας. Πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου εκδίδεται μόνον εφόσον από τις υποβληθείσες δηλώσεις προκύπτουν νέοι δικαιούχοι ή εφόσον προκύπτει μεγαλύτερο ποσό ή ποσοστό έκπτωσης.

Το ποσό της έκπτωσης χορηγείται με βάση την τελευταία εκδοθείσα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου.

Ο φόρος υπολογίζεται σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις μέχρι και την 28η Φεβρουαρίου 2023.

3. Κατά την υποβολή εκπρόθεσμων τροποποιητικών δηλώσεων για το έτος 2022 από τους φορολογουμένους στους οποίους έχει ήδη χορηγηθεί ποσοστό έκπτωσης σύμφωνα με τις παραγράφους 1 και 2 του άρθρου 7 του ν. 4223/2013, εκδίδεται πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου στην οποία λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό της έκπτωσης που έχει χορηγηθεί με την τελευταία εκδοθείσα πράξη διοικητικού προσδιορισμού. Το ποσό της έκπτωσης που προκύπτει δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό της έκπτωσης που έχει χορηγηθεί με την τελευταία εκδοθείσα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου.

Άρθρο 2

1. Η απόφαση αυτή ισχύει για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2022. Κάθε προηγούμενη απόφαση που ρυθμίζει τα ίδια θέματα παύει να ισχύει.

2. Η απόφαση δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 3011 Β' /15.6.2022)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1058/27.4.2023.- Διαδικασία για τη χορήγηση της έκπτωσης των παρ. 1 και 2 του άρθρου 7 του ν. 4223/2013 (Α' 287), κατά την υποβολή δηλώσεων Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) έτους 2023.

Έχοντας υπόψη:

- 1): α) Τα άρθρα 1 έως 8 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α' 287) και ειδικότερα την παρ. 7 του άρθρου 7,
- β) τον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022, Α'206), εφεξής ΚΦΔ.

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

1. Δηλώσεις στοιχείων ακινήτων, αρχικές ή τροποποιητικές, που υποβάλλονται για το έτος 2023 μετά την πρώτη κεντρική εκκαθάριση, σύνθεση δηλώσεων και έκδοση πράξεων διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του έτους αυτού, υποβάλλονται εμπρόθεσμα μέχρι και τη λήξη της προθεσμίας που προβλέπεται στο δεύτερο εδάφιο της περίπτωσης ε της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4223/2013, ήτοι μέχρι και την 30ή Ιουνίου 2023. Για τις δηλώσεις αυτές εκδίδεται κεντρικά από τη Γενική Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Γ.Δ.ΗΛΕ.Δ.) της Α.Α.Δ.Ε. πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. και ο φόρος υπολογίζεται σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις μέχρι και την 29η Φεβρουαρίου 2024, όπως ορίζεται στην ίδια διάταξη. Κατά την έκδοση της πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. του προηγούμενου εδαφίου, λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό της έκπτωσης που έχει χορηγηθεί με την πρώτη εκδοθείσα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου, σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 7 του ν. 4223/2013, και το ποσό της έκπτωσης

που προκύπτει δεν υπερβαίνει το ποσό της έκπτωσης που έχει χορηγηθεί με την πρώτη εκδοθείσα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου.

2. Μετά τη λήξη της προθεσμίας που προβλέπεται στο δεύτερο εδάφιο της περ. ε' της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4223/2013, πραγματοποιείται νέα κεντρική εκκαθάριση του ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το έτος αυτό από τη Γ.Δ.ΗΛΕ.Δ., με βάση την περιουσιακή κατάσταση των φορολογουμένων, όπως αυτή έχει διαμορφωθεί κατά την ημερομηνία της λήξης της ανωτέρω προθεσμίας. Εφόσον από τις υποβληθείσες δηλώσεις της παρ. 1 της παρούσας απόφασης προκύπτουν νέοι δικαιούχοι έκπτωσης ή μεγαλύτερο ποσό ή ποσοστό έκπτωσης, σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 7 του ν. 4223/2013, εκδίδεται νέα πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. Το ποσό της έκπτωσης χορηγείται με βάση την τελευταία εκδοθείσα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου. Ο φόρος υπολογίζεται σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις μέχρι και την 29η Φεβρουαρίου 2024.

3. Κατά την υποβολή εκπρόθεσμων τροποποιητικών δηλώσεων για το έτος 2023 από τους φορολογουμένους στους οποίους έχει ήδη χορηγηθεί ποσοστό έκπτωσης σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 7 του ν. 4223/2013, εκδίδεται πράξη διορθωτικού προσδιορισμού του φόρου στην οποία λαμβάνεται υπόψη το ποσοστό της έκπτωσης που έχει χορηγηθεί με την τελευταία εκδοθείσα πράξη διοικητικού προσδιορισμού. Το ποσό της έκπτωσης που προκύπτει δεν μπορεί να υπερβαίνει το ποσό της έκπτωσης που έχει χορηγηθεί με την τελευταία εκδοθείσα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου.

Άρθρο 2

Η παρούσα απόφαση ισχύει για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2023. Κάθε προηγούμενη απόφαση που ρυθμίζει τα ίδια θέματα παύει να ισχύει.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2844 Β' / 27.4.2023)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1052/5.4.2024.- Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) - πράξης προσδιορισμού φόρου έτους 2024 και επομένων.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Των άρθρων 1 έως 10 και 13 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α' 287) και ειδικότερα της παρ. 3 του άρθρου 6 αυτού,

β) του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022, Α' 206).

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

1. Ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. -πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου φυσικών και νομικών προσώπων/οντοτήτων έτους 2024 και επομένων έχει ως τα συνημμένα υποδείγματα 1 και 2 αντιστοίχως, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

2. Ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. -πράξης διορθωτικού προσδιορισμού φόρου φυσικών και νομικών προσώπων/οντοτήτων έτους 2024 και επομένων έχει ως τα συνημμένα υποδείγματα 3 και 4 αντιστοίχως, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

3. Στις περιπτώσεις, στις οποίες κατά την εκκαθάριση εφαρμόζονται τα οριζόμενα στην ΠΟΛ.1184/2014 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, επί της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξης προσδιορισμού φόρου αναγράφεται ότι ο τρόπος υπολογισμού του φόρου έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις της απόφασης αυτής.

4. Στις περιπτώσεις, στις οποίες υπάρχουν ουσιώδεις ελλείψεις στα περιγραφικά στοιχεία ακινήτων, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατός ο υπολογισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και να θεωρούνται αυτά μη δηλωθέντα, επί της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου υπάρχει ειδική επισήμανση.

5. Στις περιπτώσεις που χορηγείται μείωση του ΕΝ.Φ.Ι.Α. που αναλογεί στον/στους ΑΤΑΚ ασφαλισμένης/-ων κατοικίας/-ιών, σύμφωνα με την παρ. 7Ζ του άρθρου 3 του ν. 4223/2013, τίθεται ένδειξη στη γραμμή του/των σχετικού/-ών ΑΤΑΚ και σχετικό μήνυμα στον Πίνακα 1 της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξης προσδιορισμού φόρου. Στις περιπτώσεις αυτές επισυνάπτεται στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη προσδιορισμού φόρου πίνακας για τη χορήγηση της μείωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. ασφαλισμένων κατοικιών ως συνημμένο υπόδειγμα 5.

Άρθρο 2

1. Η παρούσα απόφαση ισχύει για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2024 και επομένων.
2. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2056 Β' / 5.4.2024)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1053/5.4.2024.- Τροποποίηση της υπό στοιχεία Α.1278/2019 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ με θέμα: «Τροποποίηση, συμπλήρωση και κωδικοποίηση της υπό στοιχεία ΠΟΛ 1212/2015 απόφασης Γ.Γ.Δ.Ε. (Β' 2120) - Χορήγηση εκπτώσεων, μειώσεων και αναστολής πληρωμής στον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)» (Β' 3007 και Β' 3129).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Των άρθρων 1 έως 8 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α' 287) και ειδικότερα της παρ. 7 του άρθρου 7 αυτού,
β) του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022, Α' 206).

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Προσδιορισμός του συνολικού φορολογητέου οικογενειακού εισοδήματος για τη χορήγηση έκπτωσης επί του ΕΝ.Φ.Ι.Α.- Τροποποίηση της παρ. 1 του άρθρου 2 της υπό στοιχεία Α.1278/2019 απόφασης (Β' 3007 και Β' 3129)

Στο τέταρτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 2 της υπό στοιχεία Α. 1278/2019 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ, διαγράφονται οι αριθμοί «6», «10» και «17», προστίθενται οι αριθμοί «8», 16» και «20» και η παρ. 1 του άρθρου 2 διαμορφώνεται ως εξής:

«1. Ως συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα θεωρείται το άθροισμα του συνολικού φορολογητέου εισοδήματος του συζύγου, της συζύγου ή συμβιούντος και των εξαρτώμενων τέκνων, σε όσες περιπτώσεις ορίζεται από το νόμο ότι τα εισοδήματα των τέκνων συναθροίζονται με αυτά των γονέων, καθώς και του συνολικού φορολογητέου εισοδήματος των εξαρτώμενων τέκνων που έχουν υποβάλει ατομική δήλωση φορολογίας εισοδήματος.

Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα, οι σχέσεις συζύγου ή συμβιούντος και ο αριθμός των εξαρτώμενων τέκνων λαμβάνονται από την εμπρόθεσμη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του τελευταίου φορολογικού έτους, για το οποίο έχει λήξει κατά τον χρόνο φορολογίας η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4172/2013 και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη. Αν οι σύζυγοι ή συμβιούντες υποβάλλουν χωριστή δήλωση, λαμβάνεται ο μεγαλύτερος αριθμός τέκνων που έχει δηλωθεί σε μία εκ των δύο δηλώσεων.

Το συνολικό φορολογητέο εισόδημα προσδιορίζεται από το άθροισμα του καθαρού εισοδήματος, όπως προκύπτει από τα ποσά που λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό του εισοδήματος των κωδικών του Πίνακα 4, των κωδικών των περιπτώσεων 2, 3, 4, 5, 8, 9, 16 και 20 του Πίνακα 6 και από το ποσό της προστιθέμενης διαφοράς αντικειμενικής δαπάνης, όπου αυτή εφαρμόζεται, της δήλωσης ή δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος του τελευταίου φορολογικού έτους, για το οποίο έχει λήξει κατά τον χρόνο φορολογίας η προθεσμία υποβολής της δήλωσης

φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4172/2013 και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη.

Δεν λαμβάνεται υπόψη το εισόδημα αποβιώσαντα πριν την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.».

Άρθρο 2

1. Η παρούσα απόφαση ισχύει για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2024 και επομένων.
2. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ Β' 2055/5.4.2024)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1082/20.5.2024.- Τροποποίηση της υπό στοιχεία Α. 1085/2023 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ με θέμα: «Πιστοποιητικό του άρθρου 54Α του ν. 4987/2022 (πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ)» (Β 3617).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) του άρθρου 60 και της περ. η της παρ. 50 του άρθρου 83 του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α'58), εφεξής ΚΦΔ,

β) των άρθρων 1 έως 8 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α' 287).

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Προσδιορισμός του χρόνου ισχύος των πιστοποιητικών ΕΝΦΙΑ που εκδίδονται για αποβιώσαντες και νομικά πρόσωπα που έχουν διακόψει τις εργασίες τους - Τροποποίηση της παρ. 6 του άρθρου 1 της υπό στοιχεία Α. 1085/2023 απόφασης (Β 3617)

Στην παρ. 6 του άρθρου 1 της υπό στοιχεία Α.1085/2023 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ, μετά το πρώτο εδάφιο προστίθεται νέο εδάφιο και η παρ. 6 διαμορφώνεται ως εξής:

«6. Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισχύει:

α) Μέχρι την ημερομηνία της πρώτης κεντρικής έκδοσης της πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του τρέχοντος έτους, στις περιπτώσεις που εκδίδεται μετά την 1η Ιανουαρίου του τρέχοντος έτους και μέχρι την πρώτη κεντρική έκδοση της πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ τρέχοντος έτους,

β) μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους έκδοσής του, στις περιπτώσεις που εκδίδεται μετά την πρώτη κεντρική έκδοση της πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του τρέχοντος έτους. Κατ' εξαίρεση, το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ, που εκδίδεται για αποβιώσαντα και για νομικό πρόσωπο που έχει διακόψει τις εργασίες του σε επόμενο του θανάτου/ διακοπής εργασιών έτος ή στο έτος θανάτου/ διακοπής εργασιών μετά την πρώτη κεντρική έκδοση της πράξης διοικητικού προσδιορισμού ΕΝΦΙΑ του έτους αυτού, ισχύει μέχρι τη μνημόνευση και επισύναψή του σε συμβολαιογραφικό έγγραφο, ανεξάρτητα από την ημερομηνία ισχύος που αναγράφεται επί του πιστοποιητικού.

Η υπεύθυνη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. της παρ. 4 ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους έκδοσής της.»

Άρθρο 2

Μεταβατική διάταξη - Έναρξη ισχύος

1. Τα πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ αποβιώσαντων και νομικών προσώπων που έχουν διακόψει τις εργασίες τους, τα οποία έχουν εκδοθεί και δεν έχουν μνημονευθεί και επισυναφθεί σε συμβολαιογραφικό έγγραφο μέχρι τη δημοσίευση της παρούσας, έχουν την ισχύ που ορίζεται στο άρθρο 1, ανεξάρτητα από την ημερομηνία ισχύος που αναγράφεται επ' αυτών.

2. Η απόφαση ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

3. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2900 Β' /22.5.2024)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1114/17.7.2024.- Τροποποίηση της υπό στοιχεία Α.1085/2023 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ με θέμα «Πιστοποιητικό του άρθρου 54Α του ν. 4987/2022 (πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ)» (Β' 3617).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του άρθρου 60 και της περ. η' της παρ. 50 του άρθρου 83 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58), εφεξής ΚΦΔ,

β) των άρθρων 1 έως 8 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α' 287).

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Τροποποιούμε την υπό στοιχεία Α.1085/30.05.2023 απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. «Πιστοποιητικό του άρθρου 54Α του ν. 4987/2022 (πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.)» (Β' 3617), ως ακολούθως:

1. Τα δύο πρώτα εδάφια της παρ. 1 του άρθρου 2 της υπό στοιχεία Α.1085/2023 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ αντικαθίστανται και η παρ. 1 διαμορφώνεται ως εξής:

«1. Με την επιφύλαξη των ρυθμίσεων των παρ. 2 και 5 το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. καθώς και η υπεύθυνη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. εκδίδονται αποκλειστικά ηλεκτρονικά από τη διαδικτυακή εφαρμογή της ΑΑΔΕ μέσω του ΟΠΣ Περιουσιολογίου σε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ενεργό χρήστη των υπηρεσιών του Taxisnet, με τους προσωπικούς του κωδικούς. Ο τύπος και το περιεχόμενο του πιστοποιητικού, που εκδίδεται μέσω του ΟΠΣ Περιουσιολογίου σύμφωνα με τις διατάξεις των περ. α' και β' της παρ. 1 του άρθρου 60 ΚΦΔ, έχει ως τα συνημμένα υποδείγματα 1Α και 1Β αντίστοιχα, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας. Ο τύπος και το περιεχόμενο της υπεύθυνης δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 2 το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.».

2. Στο άρθρο 2 της υπό στοιχεία Α.1085/2023 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ προστίθεται παρ. 5 ως εξής:

«5. Ειδικά στην περίπτωση σύνταξης συμβολαιογραφικής πράξης αποδοχής κληρονομιάς, το πιστοποιητικό ΕΝΦΙΑ για τον αποβιώσαντα μπορεί να εκδίδεται και ψηφιακά μέσω εφαρμογής στην πλατφόρμα myPROPERTY της ΑΑΔΕ, από τον συμβολαιογράφο που συντάσσει τη συμβολαιογραφική πράξη αποδοχής κληρονομιάς, εφόσον έχει εξουσιοδοτηθεί ειδικά προς τούτο από τον κληρονόμο. Ο τύπος και το περιεχόμενο του πιστοποιητικού του προηγούμενου εδαφίου, που εκδίδεται σύμφωνα με τις διατάξεις της περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 60 ΚΦΔ, έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 1Γ, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

Η ειδική εξουσιοδότηση του κληρονόμου προς τον συμβολαιογράφο τηρείται στο αρχείο του συμβολαιογράφου και επιδεικνύεται ή προσκομίζεται στην αρμόδια φορολογική αρχή, εφόσον ζητηθεί.».

3. Αντικαθίστανται τα υποδείγματα 1Α, 1Β, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 της υπό στοιχεία Α.1085/2023 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ, αναφορικά με τον τύπο και το περιεχόμενο του Πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ και της αίτησης για τη χορήγηση αυτού, από νέα υποδείγματα 1Α, 1Β, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, και προστίθεται νέο υπόδειγμα 1Γ, τα οποία επισυνάπτονται και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

Άρθρο 2

Μεταβατική διάταξη - Έναρξη ισχύος

1. Τα πιστοποιητικά ΕΝΦΙΑ, τα οποία έχουν εκδοθεί σύμφωνα με τα υποδείγματα 1Α, 1Β, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 της υπό στοιχεία Α.1085/2023 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ, ως αυτά είχαν πριν τη δημοσίευση της παρούσας, και δεν έχουν μνημονευθεί και επισυναφθεί σε συμβολαιογραφικό έγγραφο μέχρι τη δημοσίευση αυτής, μπορούν να χρησιμοποιηθούν και μετά τη δημοσίευση της παρούσας, εντός του χρόνου ισχύος τους, όπως αυτός ορίζεται στην παρ. 6 του άρθρου 1 της υπό στοιχεία Α.1085/2023 απόφασης.

2. Η απόφαση ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 4293 Β' /22.7.2024)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1168/21.11.2024.- Τροποποίηση της υπό στοιχεία Α. 1235/28.06.2019 απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. «Τύπος και περιεχόμενο της πράξης επιβολής προστίμου στις περιπτώσεις εκπρόθεσμης υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων» (Β' 2926).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 58), εφεξής ΚΦΔ και ειδικότερα των άρθρων 53, 60, 65 και της περ. δ της παρ. 50 του άρθρου 83 αυτού,

β) του ν. 4987/2022 «Κύρωση Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας» (Α' 206),

γ) του ν. 4174/2013 «Φορολογικές διαδικασίες και άλλες διατάξεις» (Α' 170),

δ) του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» (Α' 312),

ε) των άρθρων 1 έως και 8 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α' 287).

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Τροποποιούμε την υπό στοιχεία Α. 1235/2019 (Β' 2926) απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., ως εξής:

1. Η παρ. 1 αναφορικά με τον τύπο και το περιεχόμενο της πράξης επιβολής προστίμου με την οποία επιβάλλονται κυρώσεις για την εκπρόθεσμη υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων ετών 2014 και επομένων τροποποιείται με την προσθήκη και των αντίστοιχων διατάξεων περί κυρώσεων των ν. 4987/2022 και ν. 5104/2024 και διαμορφώνεται ως εξής:

«1. Ο τύπος και το περιεχόμενο της πράξης επιβολής προστίμου του άρθρου 54 του ν. 4174/2013, του άρθρου 54 του ν. 4987/2022 και του άρθρου 53 του ν. 5104/2024 με την οποία επιβάλλονται κυρώσεις για την εκπρόθεσμη υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων ετών 2014 και επομένων, έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 1, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.».

2. Αντικαθίσταται το υπόδειγμα 1 από νέο υπόδειγμα, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

Άρθρο 2

Η παρούσα απόφαση ισχύει από την επομένη της δημοσίευσής της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 6492 Β' /26.11.2024)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1169/21.11.2024.- Έκδοση πράξεων εκτιμώμενου προσδιορισμού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) νομικών προσώπων και οντοτήτων και καθορισμός του τύπου και του περιεχομένου της πράξης εκτιμώμενου προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το έτος 2019 και επόμενα.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 58), εφεξής ΚΦΔ και ειδικότερα των άρθρων 36, 38, της περ. βε της παρ. 26 και της περ. β της παρ. 37 του άρθρου 83 αυτού,

β) των άρθρων 1 έως και 8 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α' 287),

γ) του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» (Α' 312).

.....
Αποφασίζουμε

1. Εκδίδεται πράξη εκτιμώμενου προσδιορισμού ενιαίου φόρου ιδιοκτησίας ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) για νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες, τα οποία κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους για το οποίο εκδίδεται η πράξη αυτή δεν είχαν προβεί σε διακοπή εργασιών, εφόσον δεν έχει εκδοθεί πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. για το έτος αυτό.

2. Τα στοιχεία των ακινήτων για την έκδοση της πράξης εκτιμώμενου προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνονται από το ΟΠΣ Περιουσιολογίου Ακινήτων.

3. Δεν εκδίδεται πράξη εκτιμώμενου προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α. όταν το ποσό φόρου είναι μέχρι ένα (1) ευρώ.

4. Στις περιπτώσεις, στις οποίες ο φόρος προσδιορίζεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπό στοιχεία ΠΟΛ.1184/30.7.2014 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, επί της πράξης της παρ. 1 αναγράφεται ότι ο τρόπος υπολογισμού του φόρου έχει πραγματοποιηθεί σύμφωνα με τις διατάξεις της απόφασης αυτής.

5. Στις περιπτώσεις στις οποίες υπάρχουν ουσιώδεις ελλείψεις στα περιγραφικά στοιχεία ακινήτων, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατός ο υπολογισμός του φόρου, επί της πράξης εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου υπάρχει ειδική επισήμανση.

6. Εάν, μετά την έκδοση της πράξης εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου, το νομικό πρόσωπο ή η νομική οντότητα υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων, η πράξη εκτιμώμενου παύει να ισχύει αυτοδικαίως και εκδίδεται άμεσα δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου και ο τυχόν επιπλέον βεβαιωθείς φόρος διαγράφεται, ο δε τυχόν επιπλέον καταβληθείς φόρος επιστρέφεται κατά τις διατάξεις του άρθρου 42 του ΚΦΔ. Η δήλωση μπορεί να υποβληθεί μέχρι την παραγραφή του δικαιώματος της Φορολογικής Διοίκησης για κοινοποίηση πράξης προσδιορισμού του φόρου και επιβάλλονται οι κυρώσεις που προβλέπονται για την υποβολή εκπρόθεσμης δήλωσης.

7. Ο τύπος και το περιεχόμενο της πράξης εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου για τα έτη 2019 έως 2021 έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 1 και για το έτος 2022 και επόμενα έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 2, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

8. Η πράξη εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου αναρτάται στο ΟΠΣ Περιουσιολογίου Ακινήτων και αποστέλλεται ηλεκτρονική ειδοποίηση στη δηλωθείσα διεύθυνση ηλεκτρονικού ταχυδρομείου (e-mail) του νομικού προσώπου ή της νομικής οντότητας ή του νόμιμου εκπροσώπου ή του φορολογικού εκπροσώπου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 5 του ΚΦΔ και της υπό στοιχεία Α.1076/2024 (Β' 2670) απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. Στις περιπτώσεις που δεν είναι δυνατή η κοινοποίηση με ψηφιακά μέσα, η πράξη εκτιμώμενου προσδιορισμού φόρου κοινοποιείται από την αρμόδια υπηρεσία (ΔΟΥ/ΚΕΦΟΚ) σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπό στοιχεία Α.1068/2024 (Β' 2534) απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε.

9. Η παρούσα απόφαση ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 6492 Β'/26.11.2024)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1002/14.1.2025.- Τροποποίηση της υπό στοιχεία Α.1014/25.01.2024 (Β' 743) κοινής απόφασης του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και του Διοικητή της ΑΑΔΕ, ως προς τις προϋποθέσεις και τη διαδικασία για τη χορήγηση μείωσης του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝΦΙΑ) σε ασφαλισμένες κατοικίες φυσικών προσώπων για τα έτη 2025 και επόμενα.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) των άρθρων 1 έως 8 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α'287) και ειδικότερα της παρ. 7Ζ του άρθρου 3 αυτού,

β) του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 58), εφεξής ΚΦΔ.

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Τροποποιούμε την υπό στοιχεία Α.1014/2024 (Β'743) κοινή απόφαση του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και του Διοικητή της ΑΑΔΕ, ως εξής:

1. Στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 1 οι λέξεις «για το 2024» αντικαθίστανται από τις λέξεις «για τα έτη 2024 και 2025» και η παρ. 3 διαμορφώνεται ως εξής:

«3. Η αξία ανακατασκευής της κατοικίας για την εφαρμογή της παρούσας ορίζεται σε χίλια (1.000) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Ειδικά για τα έτη 2024 και 2025 η αξία ανακατασκευής της κατοικίας ορίζεται σε εννιακόσια (900) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.»

2. Στην παρ. 2 του άρθρου 2 οι λέξεις «από τον αρμόδιο προϊστάμενο ΔΟΥ» αντικαθίστανται από τις λέξεις «από τον προϊστάμενο της αρμόδιας υπηρεσίας της ΑΑΔΕ (ΔΟΥ/ΚΕΦΟΚ)» και η παρ. 2 διαμορφώνεται ως εξής:

«2. Στις περιπτώσεις στις οποίες δεν χορηγήθηκε η μείωση σύμφωνα με την παρ. 1, η μείωση χορηγείται από τον προϊστάμενο της αρμόδιας υπηρεσίας της ΑΑΔΕ (ΔΟΥ/ΚΕΦΟΚ).».

3. Στο άρθρο 3 προστίθεται νέα παρ. 6 ως εξής:

«6. Για τα έτη 2025 και επόμενα, οι αιτήσεις των παρ. 1 και 2 και οι τυχόν τροποποιήσεις και διορθώσεις αυτών υποβάλλονται το αργότερο έως την 14η Φεβρουαρίου του έτους για το οποίο χορηγείται η μείωση του ΕΝΦΙΑ. Η επιβεβαίωση των στοιχείων από τις ασφαλιστικές επιχειρήσεις σύμφωνα με την παρ. 4 πραγματοποιείται το αργότερο έως την 28η Φεβρουαρίου του έτους που ορίζεται στο προηγούμενο εδάφιο.».

4. Η παρ. 1 του άρθρου 4 τροποποιείται ως εξής:

α) Στην αρχή του δεύτερου εδαφίου προστίθενται οι λέξεις «Για το έτος 2024»

β) Μετά το δεύτερο εδάφιο προστίθεται νέο εδάφιο και η παρ. 1 του άρθρου 4 διαμορφώνεται ως εξής:

«1. Κατά την πρώτη κεντρική εκκαθάριση του ΕΝΦΙΑ, η ΓΔΗΛΕΔ επαληθεύει ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις του άρθρου 1 για το προηγούμενο της εκκαθάρισης έτος.

Για το έτος 2024, σε περίπτωση που οι προϋποθέσεις του άρθρου 1 πληρούνται για χρονικό διάστημα ενός (1) έτους χορηγείται μείωση δέκα τοις εκατό (10%) στον ΕΝΦΙΑ που αναλογεί στους ΑΤΑΚ της ασφαλισμένης κατοικίας.

Για τα έτη 2025 και επόμενα, σε περίπτωση που οι προϋποθέσεις του άρθρου 1 πληρούνται για χρονικό διάστημα ενός (1) έτους χορηγείται μείωση είκοσι τοις εκατό (20%) στον ΕΝΦΙΑ που αναλογεί στους ΑΤΑΚ της ασφαλισμένης κατοικίας εφόσον η φορολογητέα αξία της κατοικίας για σκοπούς επιβολής ΕΝΦΙΑ δεν υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες (500.000) ευρώ και μείωση δέκα τοις εκατό (10%) εφόσον υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες (500.000) ευρώ.

Σε περίπτωση που οι προϋποθέσεις του άρθρου 1 πληρούνται για χρονικό διάστημα μικρότερο

του έτους, το οποίο δεν μπορεί να είναι μικρότερο των τριών μηνών, η μείωση του ΕΝΦΙΑ πραγματοποιείται αναλογικά, με βάση το ποσοστό που προκύπτει από τον αριθμό των ημερών που καλύπτονται ανά έτος.».

5. Στην παρ. 2 του άρθρου 4 οι λέξεις «στην αρμόδια ΔΟΥ» αντικαθίστανται από τις λέξεις «στην αρμόδια υπηρεσία της ΑΑΔΕ (ΔΟΥ/ΚΕΦΟΚ)».

Άρθρο 2

Έναρξη ισχύος

Η παρούσα ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 33 Β'/15.1.2025)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1042/6.3.2025.- Τροποποίηση της υπό στοιχεία Α. 1278/2019 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ «Τροποποίηση, συμπλήρωση και κωδικοποίηση της υπό στοιχεία ΠΟΛ 1212/2015 απόφασης Γ.Γ.Δ.Ε. (Β' 2120) - Χορήγηση εκπτώσεων, μειώσεων και αναστολής πληρωμής στον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)» (Β' 3007 και Β' 3129).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 58) και ειδικότερα της περ. βε) της παρ. 26 του άρθρου 83 αυτού,

β) των άρθρων 1 έως και 8 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α' 287) και ειδικότερα της παρ. 7 του άρθρου 7 αυτού,

γ) του ν. 4172/2013 «Φορολογία εισοδήματος, επείγοντα μέτρα εφαρμογής του ν. 4046/2012, του ν. 4093/2012 και του ν. 4127/2013 και άλλες διατάξεις» (Α' 167),

δ) του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» (Α' 312).

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Το τέταρτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 2 της υπό στοιχεία Α.1278/2019 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ (Β' 3007 και Β' 3129) τροποποιείται ως προς τους κωδικούς του εντύπου Ε1 της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος που λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό του συνολικού φορολογητέου οικογενειακού εισοδήματος, ως προϋπόθεσης για τη χορήγηση έκπτωσης στον ΕΝΦΙΑ και η παρ. 1 του άρθρου 2 διαμορφώνεται ως εξής:

«1. Ως συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα θεωρείται το άθροισμα του συνολικού φορολογητέου εισοδήματος του συζύγου, της συζύγου ή συμβιούντος και των εξαρτώμενων τέκνων, σε όσες περιπτώσεις ορίζεται από τον νόμο ότι τα εισοδήματα των τέκνων συναθροίζονται με αυτά των γονέων, καθώς και του συνολικού φορολογητέου εισοδήματος των εξαρτώμενων τέκνων που έχουν υποβάλει ατομική δήλωση φορολογίας εισοδήματος.

Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα, οι σχέσεις συζύγου ή συμβιούντος και ο αριθμός των εξαρτώμενων τέκνων λαμβάνονται από την εμπρόθεσμη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του τελευταίου φορολογικού έτους, για το οποίο έχει λήξει κατά τον χρόνο φορολογίας η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4172/2013 και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη. Αν οι σύζυγοι ή συμβιούντες υποβάλλουν χωριστή δήλωση, λαμβάνεται ο μεγαλύτερος αριθμός τέκνων που έχει δηλωθεί σε μία εκ των δύο δηλώσεων.

Το συνολικό φορολογητέο εισόδημα προσδιορίζεται από το άθροισμα του καθαρού εισοδήματος, όπως προκύπτει από τα ποσά που λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό του εισοδήματος των κωδικών του Πίνακα 4, από τα ποσά που λαμβάνονται υπόψη για τον προσδιορισμό του

εισοδήματος των κωδικών των περιπτώσεων 2, 3, 4, 7, 8, 15 και 19 του Πίνακα 6 και από το ποσό της προστιθέμενης διαφοράς αντικειμενικής δαπάνης, όπου αυτή εφαρμόζεται, της δήλωσης ή δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος του τελευταίου φορολογικού έτους, για το οποίο έχει λήξει κατά τον χρόνο φορολογίας η προθεσμία υποβολής της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4172/2013 και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη.

Δεν λαμβάνεται υπόψη το εισόδημα αποβιώσαντα πριν την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας».

Άρθρο 2

Η παρούσα απόφαση ισχύει για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. έτους 2025 και επομένων.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 1059 Β' / 7.3.2025)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1086/3.7.2025.- Διενέργεια ελέγχου για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 60 του ν. 5104/2024 (Α' 58) από τους συμβολαιογράφους ή/και από τους φύλακες μεταγραφών/προϊσταμένους κτηματολογικών γραφείων, για το έτος 2024.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 58), εφεξής ΚΦΔ, και ειδικότερα των άρθρων 14, 27, 31, 33, 60, 65 και της περ. η της παρ. 50 του άρθρου 83 αυτού,

β) των άρθρων 1 έως και 8 του ν. 4223/2013 «Ενιαίος Φόρος Ιδιοκτησίας Ακινήτων και άλλες διατάξεις» (Α' 287).

.....
Αποφασίζουμε

ΑΡΘΡΟ ΜΟΝΟ

1. Το έτος 2025 διενεργούνται απομακρυσμένοι έλεγχοι από τα Τμήματα ή Γραφεία Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογουμένους των Δημοσίων Οικονομικών Υπηρεσιών (ΔΟΥ) ή από τα Τμήματα Φορολογίας Κατοχής Ακινήτων των Κέντρων Φορολογίας Κεφαλαίου (ΚΕ-ΦΟΚ), για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής των διατάξεων του άρθρου 60 του ν. 5104/2024 (Α' 58) από συμβολαιογράφους ή/και από υποθηκοφύλακες/προϊσταμένους των κτηματολογικών γραφείων για το έτος 2024.

2. Οι προς έλεγχο υποθέσεις κατατάσσονται ανά υπηρεσία, κατόπιν εφαρμογής των κριτηρίων ανάλυσης κινδύνων που περιλαμβάνονται στο Παράρτημα της παρούσας και τα οποία δεν δημοσιοποιούνται.

3. Ο τύπος και το περιεχόμενο της εντολής ελέγχου και της πράξης επιβολής προστίμου έχουν ως τα συνημμένα Υποδείγματα 1 και 2 αντίστοιχα, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 4039 Β' / 28.7.2025)

ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ - ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

ΕΓΚ. ΑΑΔΕ Ε. 2107/7.7.2020.- Διαδικασία υποβολής δηλώσεων φορολογίας κεφαλαίου, κοινοποίησης των πράξεων προσδιορισμού του φόρου και λήψης πιστοποιητικών των φορολογιών κεφαλαίου. - Εφαρμογή της απόφασης Α.1137/2020 (ΦΕΚ 2423 Β).

Με την Α.1137/2020 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ καθορίστηκε η διαδικασία υποβολής δηλώσεων φορολογίας κεφαλαίου, κοινοποίησης των πράξεων προσδιορισμού του φόρου και λήψης πιστοποιητικών των φορολογιών κεφαλαίου, η οποία στο εξής είναι υποχρεωτική και αφορά όλες τις δηλώσεις/αιτήσεις κ.λπ., για τις οποίες δεν προβλέπεται υποβολή και έκδοση αυτών

μέσω αντίστοιχης ηλεκτρονικής Εφαρμογής. Οδηγίες που έχουν δοθεί στο παρελθόν και ρυθμίζονται διαφορετικά τα θέματα που αφορά η εν λόγω απόφαση, δεν ισχύουν.

Ειδικότερα με βάση την απόφαση ορίζονται τα ακόλουθα:

1. Οι φορολογούμενοι, για την εξυπηρέτησή τους σε θέματα φορολογιών κεφαλαίου, για τα οποία δεν υπάρχει αντίστοιχη ηλεκτρονική διαδικασία, δε θα προσέρχονται στις Δ.Ο.Υ.. Όλες οι δηλώσεις/αιτήσεις/υποδείγματα/δικαιολογητικά κ.λπ. θα αποστέλλονται υποχρεωτικά ταχυδρομικά μέσω συστημένης επιστολής ή με υπηρεσία ταχυμεταφοράς ή με ψηφιακή απεικόνιση (scan) μέσω μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στον Προϊστάμενο της αρμόδιας υπηρεσίας της ΑΑΔΕ. Είναι επίσης δυνατή η κατάθεση των δηλώσεων και στο πρωτόκολλο της αρμόδιας υπηρεσίας.

Εφόσον δηλώσεις/αιτήσεις κατατίθενται στα κατά τόπους Γ.Ε.Φ., καταχωρούνται στο πρωτόκολλο, αποστέλλονται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. και στη συνέχεια ακολουθείται η διαδικασία της απόφασης. Οι προθεσμίες που ορίζονται στην απόφαση ισχύουν από την παραλαβή των δηλώσεων/αιτήσεων από την αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Δηλώσεις και αιτήσεις που είχαν υποβληθεί και εκκρεμούν στις Δ.Ο.Υ., διεκπεραιώνονται κατά σειρά προτεραιότητας. Επίσης, εφόσον πριν την έναρξη ισχύος της απόφασης είχαν προγραμματισθεί επισκέψεις φορολογουμένων στη Δ.Ο.Υ. για υποθέσεις που υπάγονται στην απόφαση, αυτές θα πραγματοποιηθούν κανονικά στις ορισθείσες ημερομηνίες, δεν ακυρώνονται (εκτός αν οι φορολογούμενοι επιθυμούν να αποστείλουν τις δηλώσεις/αιτήσεις με τον τρόπο που ορίζεται στην απόφαση), θα παραληφθούν οι αιτήσεις/δηλώσεις και στη συνέχεια θα ακολουθηθεί η διαδικασία της απόφασης. Σε αιτήματα που είχαν υποβληθεί για προγραμματισμό επίσκεψης και δεν είχε προγραμματισθεί, δεν ορίζεται ημερομηνία επίσκεψης αλλά οι πολίτες υποχρεούνται να ακολουθήσουν τη νέα διαδικασία.

2. Η διαδικασία που ορίζεται με την απόφαση Α.1137/2020 αφορά:

- Αρχικές ή τροποποιητικές δηλώσεις κατοχής ακινήτων (Ε9 και Φ.Μ.Α.Π. φυσικών και νομικών προσώπων, Ε.Τ.Α.Κ. και Φ.Α.Π. νομικών προσώπων καθώς και Ε.Φ.Α.) και τα υποδείγματα που επέχουν θέση δήλωσης σύμφωνα με την απόφαση Α.1272/2019, για τις οποίες δεν προβλέπεται ηλεκτρονική υποβολή. Για δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9) και Ε.Φ.Α. και αιτήσεις για έκδοση πιστοποιητικών, για τις οποίες προβλέπεται ήδη η ηλεκτρονική υποβολή/έκδοση, δεν έχει εφαρμογή η διαδικασία της ως άνω απόφασης. Τυχόν τέτοιες δηλώσεις ή αιτήσεις που υποβάλλονται με τη διαδικασία της Α.1137/2020, δεν λαμβάνονται υπόψη και ενημερώνεται σχετικά ο φορολογούμενος με μήνυμα στην προσωποποιημένη του πληροφόρηση με την υπόδειξη να υποβάλει ηλεκτρονικά τη δήλωση ή να λάβει ηλεκτρονικά το πιστοποιητικό.

- Αιτήσεις για τη χορήγηση πιστοποιητικού του άρθρου 54Α του ν.4174/2013 (πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.), υπεύθυνες δηλώσεις που επέχουν θέση πιστοποιητικού, όπου δεν προβλέπεται ηλεκτρονική έκδοση αυτού, αιτήσεις για θεώρηση αντιγράφων τελεσίδικων δικαστικών αποφάσεων καταδικαστικών σε δήλωση βουλήσεως και υποβολή των απαιτούμενων δικαιολογητικών για την αποδοχή δήλωσης η οποία υπεβλήθη μέσω διαδικτύου.

- Τα προβλεπόμενα παραστατικά για τη συνδρομή των προϋποθέσεων επιστροφής ΕΝ.Φ.Ι.Α. άνω των 300 ευρώ.

- Δηλώσεις φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και κερδών από τυχερά παιχνίδια, αρχικές και τροποποιητικές,

- Δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, πλην των δηλώσεων φ.μ.α. που υποβάλλονται για πλειστηριασμό.

- Αιτήσεις για έκδοση πιστοποιητικού του άρθρου 105 του Κώδικα διατάξεων φορολογίας κληρονομιών, δωρεών κ.λπ., ο οποίος κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του ν.2961/2001 (πιστοποιητικό φόρου κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών). Υπενθυμίζεται ότι εξακολουθεί να ισχύει

η παράγραφος 6 του ν.3220/2004, σύμφωνα με την οποία, όπου δεν απαιτείται η εξόφληση του φόρου και στις περιπτώσεις που έχει εξοφληθεί ολόκληρος ο φόρος κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής, αντί του πιστοποιητικού δύναται να προσκομίζεται από τον υπόχρεο σε φόρο αντίγραφο της δήλωσης φόρου, καθώς και υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του Ν. 1599/1986, με την οποία δηλώνεται ότι τα στοιχεία που προκύπτουν από την προσκομιζόμενη δήλωση φόρου δεν έχουν μεταβληθεί και ότι έχει εξοφληθεί ολόκληρος ο φόρος κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής.

3. Η απόδειξη της ταυτοπροσωπίας των δηλούντων/αιτούντων μπορεί να γίνεται είτε με υπεύθυνη δήλωση αυτών, η οποία έχει εκδοθεί μέσω της ιστοσελίδας dilosi.services.gov.gr της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης www.gov.gr (με την οποία δηλώνουν ότι οι ίδιοι είναι οι υπογράφωντες τη δήλωση/αίτηση), είτε με θεώρηση του γνησίου της υπογραφής αυτών από ΚΕΠ ή άλλη δημόσια αρχή. Η βεβαίωση του γνησίου της υπογραφής των δηλούντων (σε δήλωση φόρου δωρεάς, γονικής παροχής και μεταβίβασης ακινήτων) μπορεί να θεωρηθεί και από τον συμβολαιογράφο που θα συνάψει το αντίστοιχο συμβολαιογραφικό έγγραφο, εφόσον προκύπτουν τα στοιχεία του από την υποβαλλόμενη δήλωση και η υπογραφή τίθεται ενώπιόν του. Σε περίπτωση αποστολής των δηλώσεων ηλεκτρονικά, η υπεύθυνη δήλωση αποστέλλεται ηλεκτρονικά μαζί με την υποβαλλόμενη δήλωση. Η ύπαρξη θεώρησης του γνησίου της υπογραφής του δηλούντος/αιτούντος ή η υποβολή υπεύθυνης δήλωσης για την απόδειξη της ταυτοπροσωπίας, απαιτείται και στην περίπτωση υποβολής της δήλωσης/αίτησης απευθείας στο πρωτόκολλο της Δ.Ο.Υ., ανεξάρτητα αν ο δηλών/αιτών προσέρχεται αυτοπροσώπως. Εφόσον ο αιτών/δηλών έχει υπογράψει με τη χρήση ψηφιακού πιστοποιητικού (ψηφιακή υπογραφή) που τυχόν διαθέτει, δεν απαιτείται θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του ή υπεύθυνη δήλωση περί ταυτοπροσωπίας του.

Υπεύθυνες δηλώσεις, που επέχουν θέση πιστοποιητικού, υποβάλλονται (με το περιεχόμενο που ορίζεται κατά περίπτωση) κατά τους ίδιους προαναφερόμενους τρόπους.

4. Το αποδεικτικό του ταχυδρομείου ή της υπηρεσίας ταχυμεταφοράς ή το αυτοματοποιημένο μήνυμα που αποστέλλεται ως απάντηση στο ηλεκτρονικό μήνυμα του φορολογουμένου, αποτελεί γι' αυτόν αποδεικτικό υποβολής της δήλωσης ή της αίτησης και επέχει θέση απόδειξης παραλαβής εκ μέρους της Δ.Ο.Υ.. Ημερομηνία υποβολής της δήλωσης/αίτησης θεωρείται η ημερομηνία που προκύπτει από τη σφραγίδα του Ταχυδρομείου ή της υπηρεσίας ταχυμεταφοράς ή η ημερομηνία αποστολής του μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου αντίστοιχα.

5. Εφόσον η δήλωση/ υπόδειγμα/αίτηση/παραστατικά μείωσης φόρου υποβληθούν/αποστέλλουν σε αναρμόδια Δ.Ο.Υ., διαβιβάζονται υπηρεσιακά στην αρμόδια και ενημερώνεται σχετικά ο φορολογούμενος μέσω της προσωποποιημένης του πληροφόρησης.

6. Με την παραλαβή της δήλωσης/αίτησης, η αρμόδια υπηρεσία ελέγχει την πληρότητα του φακέλου.

Ο έλεγχος πληρότητας αφορά:

- τη νόμιμη υπογραφή τους,
- τη συμπλήρωση όλων των απαιτούμενων στοιχείων επί των δηλώσεων ή των υποδειγμάτων ή αιτήσεων,
- τη συνδρομή των προϋποθέσεων επιστροφής ΕΝ.Φ.Ι.Α. άνω των 300 ευρώ, κατά την κείμενη νομοθεσία,
- την επισύναψη των νομιμοποιητικών εγγράφων, των κατά περίπτωση απαραίτητων δικαιολογητικών, τα οποία προβλέπονται από την ισχύουσα νομοθεσία, τις κανονιστικές αποφάσεις και εγκυκλίους της Φορολογικής Διοίκησης, και περιγράφονται στους συνημμένους πίνακες.

Επιπλέον δικαιολογητικά, των οποίων η προσκόμιση δεν προβλέπεται από την κείμενη νομοθεσία, δεν ζητούνται (π.χ. δεν ζητείται τοπογραφικό διάγραμμα πλην της περίπτωσης αιτήματος

απαλλαγής πρώτης κατοικίας, δήλωση φόρου κληρονομιάς για τη χορήγηση πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. για αποβιώσαντα κ.λπ.).

Κανένας άλλος έλεγχος ή αυτοψία δεν διενεργείται στο στάδιο παραλαβής της δήλωσης, η πλήρης και ορθή συμπλήρωση της οποίας καθώς και η επισύναψη των απαιτούμενων (και ορθών) δικαιολογητικών αποτελεί αποκλειστική ευθύνη του δηλούντος. Για παράδειγμα αναφέρεται ότι σε δήλωση διανομής ή ανταλλαγής ακινήτων ο προσδιορισμός της διαφοράς των φυσικών και ιδανικών μερίδων ή της υπερβάλλουσας αξίας, κατά περίπτωση, ώστε ο υπολογισμός του φόρου να γίνει ορθά (φ.μ.α. ή φόρος δωρεάς), αποτελεί ευθύνη των φορολογουμένων.

Σε περιπτώσεις που ο φορολογούμενος αιτείται την επιστροφή φόρου άνω των 300 ευρώ, κατά την κείμενη νομοθεσία, ή υποβάλλεται υπόδειγμα ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή πιστωτική δήλωση Ε.Τ.Α.Κ. ή Φ.Α.Π. ή δήλωση Ε.Φ.Α., ή αρμοδιότητα και ευθύνη της Δ.Ο.Υ. κατά την παραλαβή εξαντλείται στον έλεγχο της ορθότητας και της πληρότητας των προβλεπόμενων δικαιολογητικών.

Σε περίπτωση έλλειψης των ως άνω ή μη συμπλήρωσης πεδίων της δήλωσης/αίτησης, με αποτέλεσμα την αδυναμία προσδιορισμού της φορολογικής υποχρέωσης ή έκδοσης του πιστοποιητικού, αναρτάται στην προσωποποιημένη πληροφόρηση του υποχρέου, πρόσκληση κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 14 του ν.4174/2013 (ΚΦΔ), προκειμένου ο υπόχρεος είτε να συμπληρώσει τη δήλωση/αίτηση είτε να προσκομίσει τα έγγραφα που λείπουν, ώστε να προσδιορισθεί η φορολογητέα ύλη ή να εκδοθεί το πιστοποιητικό. Το αυτό ισχύει και στην περίπτωση δήλωσης στοιχείων ακινήτων, στην οποία δεν έχουν συμπληρωθεί ορθά όλα τα πεδία της δήλωσης, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατή η σύνθεση δήλωσης ΕΝΦΙΑ- πράξη προσδιορισμού φόρου ή δήλωση ΦΑΠ. - πράξη προσδιορισμού φόρου φυσικού προσώπου ή η εκκαθάριση Ε.Τ.Α.Κ. φυσικού προσώπου.

Εάν ο φορολογούμενος δεν ανταποκριθεί μέσα σε προθεσμία πέντε (5) εργασίμων ημερών από την κοινοποίηση της πρόσκλησης, είτε η δήλωση ή η αίτηση θεωρείται ότι δεν έχει υποβληθεί είτε ο φόρος υπολογίζεται και η οικεία πράξη ή το πιστοποιητικό εκδίδονται χωρίς να ληφθούν υπόψη τα στοιχεία που δεν προσκομίσθηκαν κατά περίπτωση.

Τα ελλείποντα δικαιολογητικά αποστέλλονται από τον φορολογούμενο είτε ταχυδρομικά είτε ηλεκτρονικά είτε κατατίθενται μέσα σε φάκελο στο πρωτόκολλο, ενώ για τη συμπλήρωση στοιχείων της δήλωσης αποστέλλεται δήλωση.

7. Σε περίπτωση που υποβάλλονται ταυτόχρονα δήλωση φόρου και αίτηση πιστοποιητικού, η ως άνω προθεσμία έκδοσης του πιστοποιητικού δεν αρχίζει πριν την καταβολή του οικείου φόρου ή - εφόσον ζητείται η έκδοσή του με τον όρο της παρακράτησης του οφειλόμενου φόρου - πριν την ανάρτηση της πράξης προσδιορισμού φόρου, κατά περίπτωση.

Σε περίπτωση ακινήτων για τα οποία δεν ισχύει ο αντικειμενικός προσδιορισμός της αξίας, εάν το ακίνητο βρίσκεται στη χωρική αρμοδιότητα άλλης ΔΟΥ, η δήλωση διαβιβάζεται για προεκτίμηση στη ΔΟΥ του ακινήτου, ο Προϊστάμενος της οποίας προσδιορίζει την αξία, επιστρέφει τη δήλωση και κατά τα λοιπά ακολουθείται η ίδια διαδικασία που ορίζεται στην απόφαση.

8. Αναφορικά με τα συνυποβαλλόμενα στις δηλώσεις φόρου κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και μεταβίβασης ακινήτων δικαιολογητικά επισυνάπτεται στο τέλος κατάλογος. Στον κατάλογο περιλαμβάνονται και ορισμένα από τα υποχρεωτικά αναζητούμενα δικαιολογητικά π.χ. ληξιαρχική πράξη θανάτου, πιστοποιητικό γέννησης ή οικογενειακής κατάστασης κ.λπ.. Στην περίπτωση έλλειψης ή μη προσκόμισης των τελευταίων, καλείται ο φορολογούμενος να δώσει τυχόν περαιτέρω απαιτούμενες πληροφορίες π.χ. για την αρμόδια υπηρεσία έκδοσής τους (ληξιαρχείο, δήμο κ.λπ.), ώστε να καταστεί εφικτή η αυτεπάγγελτη αναζήτηση. Η επεξεργασία της δήλωσής/αίτησής του, στην περίπτωση αυτή, πραγματοποιείται μετά τη λήψη των εν λόγω δικαιολογητικών.

Για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων κατά το αντικειμενικό σύστημα, τα απαιτούμενα δικαιολογητικά είναι όσα ορίζονται στην απόφαση του ΥΠΟΙΚ ΠΟΛ 1149/1994,

όπως ισχύει, καθώς και όσα αναφέρονται στα αντίστοιχα έντυπα (επισυνάπτεται κατάλογος).

Όσον αφορά την επιστροφή ΕΝ.Φ.Ι.Α. άνω των 300 ευρώ, ισχύουν οι ΠΟΛ 1248/2014 και Α.1272/2019.

Για τον Ε.Φ.Α. εφαρμόζονται οι αποφάσεις που ισχύουν για το οικείο έτος.

Για την έκδοση πιστοποιητικού του άρθρου 54Α του Κ.Φ.Δ., λαμβάνονται υπόψη τα αναφερόμενα στην απόφαση ΠΟΛ 1004/2015, όπως ισχύει.

Δικαιολογητικά ξενόγλωσσα που υποβάλλονται συνοδεύονται και από επίσημη μετάφραση στην ελληνική (βλ. σχετικά και το Δ. ΟΡΓ. Δ 1002838 ΕΞ 2020/10.1.2020 έγγραφο).

9. Με βάση τις δηλώσεις/αιτήσεις, που υποβάλλονται, εκδίδονται οι αντίστοιχες πράξεις προσδιορισμού του φόρου και τα πιστοποιητικά και αναρτώνται ή επισυνάπτονται, κατά περίπτωση, στη θυρίδα του φορολογουμένου στην Προσωποποιημένη Πληροφόρηση του φορολογουμένου στο myTAXISnet της ΑΑΔΕ, είτε υπογεγραμμένα ψηφιακά είτε με ψηφιακή απεικόνιση (scan). Σε περίπτωση απόρριψης της δήλωσης/αίτησης αναρτάται ή επισυνάπτεται η πράξη απόρριψης ή ενημερώνεται ο φορολογούμενος κατά περίπτωση.

Στις περιπτώσεις που δήλωση κατοχής ακινήτων ή αίτηση για πιστοποιητικό υποβάλλεται χειρόγραφα από κληρονόμο, για λογαριασμό αποβιώσαντος, ή εκκαθαριστή ή - ελλείψει αυτού - από τον τελευταίο νόμιμο εκπρόσωπο νομικού προσώπου, που έχει προβεί σε διακοπή εργασιών, ή υπό τον πληρεξούσιο που ενεργεί για λογαριασμό του υποχρέου με ειδικό περί της υποβολής της αντίστοιχης δήλωσης πληρεξούσιο ή ειδική ηλεκτρονική εξουσιοδότηση, η πράξη προσδιορισμού του φόρου, η οποία εκδίδεται στο όνομα του υποχρέου, και το οικείο πιστοποιητικό αναρτώνται, κατά τα ανωτέρω, και στην προσωποποιημένη πληροφόρηση στο TAXISnet του υποβάλλοντος αυτήν.

Αντίγραφα των υποβαλλομένων δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων, κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών αναρτώνται στην προσωποποιημένη πληροφόρηση όλων των δηλούντων.

Τα αντίγραφα των δηλώσεων και τα πιστοποιητικά που χορηγούνται κατά τα οριζόμενα στην παρούσα έχουν ισχύ πρωτοτύπου. Αντίγραφα δηλώσεων και πιστοποιητικά που έχουν χορηγηθεί, από 16 Μαρτίου 2020 μέχρι την έναρξη ισχύος της απόφασης, μέσω μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου ή τηλεομοιοτυπίας, έχουν ισχύ πρωτοτύπου.

Σημειώνεται ότι οι φορολογούμενοι οφείλουν να επικαιροποιούν τα στοιχεία επικοινωνίας τους στο Μητρώο τους στο taxisnet, ώστε να διασφαλίζεται η ορθή ενημέρωσή τους.

10. Εντός εξήντα (60) ημερών από τη διεκπεραίωση των δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων και φόρου κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και κερδών από τυχερά παίγνια διενεργείται επαλήθευση εάν το περιεχόμενο της δήλωσης είναι ορθό σύμφωνα με τα οριζόμενα στη φορολογική νομοθεσία. Εφόσον διαπιστωθεί ότι δεν έχει εφαρμοσθεί ορθά η νομοθεσία, με αποτέλεσμα ο φόρος που έχει επιβληθεί να είναι μικρότερος από τον οφειλόμενο, καλείται ο φορολογούμενος να υποβάλει τροποποιητική δήλωση και τυχόν κατά περίπτωση απαιτούμενα επιπλέον στοιχεία εντός δεκαπέντε (15) ημερών. Σημειώνεται ότι, στις φορολογίες μεταβίβασης ακινήτων και δωρεών - γονικών παροχών ακινήτων, η επαλήθευση της ορθής εφαρμογής της φορολογικής νομοθεσίας προϋποθέτει να έχει συνταχθεί και αποσταλεί στη Δ.Ο.Υ. το μεταβιβαστικό σύμβολο από τους συμβολαιογράφους (οι οποίοι έχουν με βάση την ισχύουσα νομοθεσία υποχρέωση αποστολής αυτού σε συγκεκριμένες προθεσμίες), δεδομένου ότι η ορθή εφαρμογή της φορολογικής νομοθεσίας συναρτάται με το χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης/ σύνταξης του συμβολαιογραφικού εγγράφου.

11. Δηλώσεις Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α. που τυχόν είχαν υποβληθεί μέχρι και 31/12/2019, δεν παράγουν έννομα αποτελέσματα, εφόσον δεν έχουν προσκομιστεί τα παραστατικά/δικαιολογητικά που απαιτούνται, παρότι έχει ειδοποιηθεί σχετικά ο φορολογούμενος. Για δηλώσεις που έχουν

υποβληθεί από την 1η Ιανουαρίου 2020 μέχρι τη δημοσίευση της Α.1137/2020 και δεν έχουν προσκομιστεί τα παραστατικά/δικαιολογητικά που απαιτούνται, ο φορολογούμενος καλείται και, αν δεν προσκομίσει τα δικαιολογητικά εντός της οριζόμενης προθεσμίας, η δήλωση θεωρείται αυτομάτως και χωρίς άλλη ενέργεια μη υποβληθείσα.

ΕΓΚ. ΑΑΔΕ ΠΟΛ.1095/21.5.2018.- Πιστοποιητικό του άρθρου 54 Α (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) του ν. 4174/2013 σε περίπτωση δικαστικής εκκαθάρισης της κληρονομίας.

Με αφορμή ερωτήματα που τέθηκαν στην υπηρεσία μας σχετικά με το πιστοποιητικό του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 περί ΕΝ.Φ.Ι.Α. στις περιπτώσεις δικαστικής εκκαθάρισης της κληρονομίας, σας γνωρίζουμε τα εξής και παρακαλούμε για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους:

Η δικαστική εκκαθάριση της κληρονομίας διέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 1913-1922 του Αστικού Κώδικα. Από τη δημοσίευση της απόφασης που διατάζει τη δικαστική εκκαθάριση, τα δικαιώματα και οι υποχρεώσεις της κληρονομίας αποχωρίζονται αυτοδικαίως από την περιουσία του κληρονόμου και αποτελούν χωριστή ομάδα που διοικείται από τον εκκαθαριστή, χωρίς όμως η ομάδα αυτή να αποκτά ίδια νομική προσωπικότητα. Ο εκκαθαριστής κληρονομίας διορίζεται από το δικαστήριο και διοικεί την ομάδα της κληρονομίας. Ο εκκαθαριστής είναι φορέας δημόσιου λειτουργήματος, που του απονέμει ο ίδιος ο νόμος προκειμένου να διοικήσει «ιδίω ονόματι» την αλλότρια κληρονομική περιουσία και στα πρωταρχικά καθήκοντα του οποίου είναι η ρευστοποίηση της κληρονομικής περιουσίας για την εξόφληση των δανειστών της κληρονομίας. Σε αυτή την περίπτωση, για να είναι έγκυρη η εκποίηση των ακινήτων της κληρονομίας, θα πρέπει να προηγηθεί η άδεια του δικαστηρίου κατά τη διαδικασία της εκούσιας δικαιοδοσίας.

Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 2 του ν. 4223/2013, υποκείμενος στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα κληρονομιαία ακίνητα είναι ο εκκαθαριστής της κληρονομίας, διαχωρισμένα όμως από την ατομική του περιουσία, από το έτος 2016, για όσο διάστημα τη διαχειρίζεται και τη διοικεί.

Σημειώνουμε ότι, με βάση τη νομοθεσία για τις προηγούμενες του ΕΝ.Φ.Ι.Α. φορολογίες επί της κατοχής ακίνητης περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π., Ε.Τ.Α.Κ. και Φ.Α.Π.), ο εκκαθαριστής της κληρονομίας δεν ήταν υποκείμενος στους αντίστοιχους φόρους. Ειδικά δε για το Φόρο Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.), στην εγκύκλιο ΠΟΛ.1204/8.11.1999 προβλέπεται ότι, σε κάθε περίπτωση που από την κείμενη νομοθεσία παρέχεται η αρμοδιότητα σε συγκεκριμένα πρόσωπα να αντιπροσωπεύουν τους κληρονόμους και να υποβάλλουν για λογαριασμό τους τη δήλωση Φ.Μ.Α.Π., όπως π.χ. ο δικαστικός εκκαθαριστής, η βεβαίωση του φόρου γίνεται στο όνομα των κληρονόμων και όχι στο όνομα των αντιπροσώπων αυτών.

Κατόπιν των ανωτέρω, προκειμένου να χορηγηθεί το πιστοποιητικό του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 για τα έτη κατά τα οποία ο εκκαθαριστής κληρονομίας δεν ήταν από το νόμο υποκείμενος σε φόρο επί της κατοχής ακίνητης περιουσίας, μπορεί αυτός να ζητήσει την έκδοση χειρόγραφου πιστοποιητικού για λογαριασμό του κληρονόμου. Εάν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο δεν περιλαμβάνεται στη δήλωση Φ.Α.Π. των σχετικών ετών, ο εκκαθαριστής κληρονομίας υποβάλει ο ίδιος χειρόγραφη δήλωση στοιχείων ακινήτων στον Α.Φ.Μ. του κληρονόμου, έτσι ώστε να είναι δυνατή η πληρωμή του αναλογούντος φόρου και η έκδοση του απαιτούμενου για τη μεταβίβαση πιστοποιητικού.

ΕΓΚ. ΑΑΔΕ ΠΟΛ.1186/28.9.2018.- Οδηγίες για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54Α' του ν. 4174/2013 από τους συμβολαιογράφους ή και από τους φύλακες μεταγραφών/πρόισταμένους κτηματολογικών γραφείων.

Για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54 Α' του ν. 4174/2013, παρέχουμε τις ακόλουθες οδηγίες και παρακαλούμε για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους:

Με την περίπτωση 13 της Δ. ΟΡΓ. Α 1115805 ΕΞ 2017 (ΦΕΚ 2743 Β') Απόφαση του Διοικητή

Α.Α.Δ.Ε., όπως αυτή τροποποιήθηκε με την απόφαση Δ. ΟΡΓ. Α 1125477 ΕΕ 2018 (ΦΕΚ 3718 Β'), ορίστηκαν τα αρμόδια όργανα για τη διαπίστωση της ορθής εφαρμογής του άρθρου 54 Α' του ν. 4174/2013 από τους συμβολαιογράφους ή και από τους φύλακες μεταγραφών/προϊστάμενους κτηματολογικών γραφείων. Συγκεκριμένα η εντολή ελέγχου εκδίδεται από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. στην οποία ο συμβολαιογράφος ή ο φύλακας μεταγραφών ή ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου υποβάλλει δήλωση φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περίπτωση 121 της ανωτέρω απόφασης κατά το χρόνο έκδοσης της εντολής ελέγχου και οι έλεγχοι πραγματοποιούνται από υπαλλήλους των τμημάτων Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους Φορολογουμένους των Δ.Ο.Υ. αυτών.

Α. Έλεγχος ως προς την υποχρέωση μνημόνευσης και επισυνάψης του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. στο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Ελέγχεται αν έχουν μνημονευθεί και επισυναφθεί πιστοποιητικά ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα 5 προηγούμενα έτη από τη σύνταξη του συμβολαιογραφικού εγγράφου. Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισχύει μέχρι την 31η Δεκεμβρίου του έτους έκδοσής του.

- Στις περιπτώσεις καταδίκης σε δήλωση βούλησης με τελεσίδικη δικαστική απόφαση, αντί του πιστοποιητικού, μνημονεύεται και επισυνάπτεται στο συμβολαιογραφικό έγγραφο αντίτυπο της τελεσίδικης δικαστικής απόφασης θεωρημένο από τον αρμόδιο προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ..

- Κατά τη σύνταξη περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης επί αναγκαστικού πλειστηριασμού, αντί του πιστοποιητικού, μνημονεύεται και επισυνάπτεται αντίτυπο της κατακυρωτικής έκθεσης θεωρημένο από τον αρμόδιο προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ..

- Αν ο φορολογούμενος απέκτησε ακίνητο ή δικαίωμα επί ακινήτου μετά την 1η Ιανουαρίου του έτους ή των ετών για τα οποία απαιτείται πιστοποιητικό, αντί αυτού επισυνάπτεται και μνημονεύεται υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986, θεωρημένη από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. (Α. ΓΓΔΕ ΠΟΛ.1004/2.1.2015, ως ισχύει). Το αυτό ισχύει (επισυνάπτεται υπεύθυνη δήλωση) και στην περίπτωση νομικού προσώπου, το οποίο απαλλάσσεται από την υποχρέωση υποβολής δήλωσης Φ.Α.Π. ή και ΕΝ.Φ.Ι.Α για το σύνολο της ακίνητης περιουσίας του. Συγκεκριμένα:

- Το Ελληνικό Δημόσιο απαλλάσσεται της υποχρέωσης δήλωσης Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α.

- Το Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ. ΑΕ. απαλλάσσεται της υποχρέωσης δήλωσης Φ.Α.Π. και ΕΝ.Φ.Ι.Α.

- Η Ε.Τ.Α.Δ. Α.Ε απαλλάσσεται της υποχρέωσης δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. από το έτος 2016. Συνεπώς μέχρι και το έτος 2015 υποχρεούται στην προσκόμιση πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α..

- Οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες, που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία, απαλλάσσονται της υποχρέωσης δήλωσης Φ.Α.Π.. Συνεπώς από το έτος 2014 και επόμενα, υποχρεούνται στην προσκόμιση πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.

- Το Άγιο Όρος απαλλάσσεται της υποχρέωσης δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. από το έτος 2015. Συνεπώς μέχρι και το έτος 2014 υποχρεούται στην προσκόμιση πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.

- Σε περίπτωση τροποποίησης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας ή διόρθωσης συμβολαίου, αν ένας εκ των συμβαλλομένων ιδιοκτητών τροποποιεί το ακίνητό του (π.χ. κλείσιμο ημιυπαίθριου, εσωτερικές διαρρυθμίσεις) και η αλλαγή αυτή επηρεάζει μόνο το δικό του ακίνητο χωρίς να αλλάζουν τα χιλιοστά των άλλων ιδιοκτησιών, απαιτείται πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. μόνο από αυτόν. Το ίδιο ισχύει και σε περιπτώσεις διαίρεσης ή συνένωσης ιδιοκτησιών του ίδιου ιδιοκτήτη. Σε περίπτωση όμως που με την τροποποίηση αυτή επηρεάζονται και τα χιλιοστά των υπολοίπων συμβαλλομένων τότε απαιτούνται πιστοποιητικά από όλους (περ. 7 άρθρο 1 ΠΟΛ 1004/2015).

- Σε περίπτωση τροποποίησης σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας μετά την τακτοποίηση ανεξάρτητου κτίσματος, το οποίο βρίσκεται επί κοινόχρηστου ή κοινόκτητου χώρου πολυκατοικίας, απαιτείται πιστοποιητικό για το τακτοποιούμενο κτίσμα από όλους τους συμβαλλόμενους/συνιδιοκτήτες, σύμφωνα με τα χιλιοστά συμμετοχής τους επί του οικοπέδου (περ. 7 άρθρο 1 ΠΟΛ.1004/2.1.2015 σε συνδυασμό με το άρθρο 1 του ν. 4223/2013).

Δεν απαιτείται η μνημόνευση και επισύναψη του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. ή της υπεύθυνης δήλωσης:

- Για τα αγροτεμάχια φυσικών προσώπων έως και το έτος 2013. Απαιτείται όμως η μνημόνευση και επισύναψη πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. για οποιοδήποτε κτίσμα υφίσταται επί αγροτεμαχίου.

- Σε περίπτωση διόρθωσης συμβολαίου ως προς την περιγραφή των ορίων ακινήτου (π.χ. τα όρια προς Βορρά, Νότο κ.λπ.), εφόσον δεν μεταβάλλεται κανένα άλλο περιγραφικό στοιχείο, η διεύθυνση και οι προσόψεις αυτού.

- Σε περίπτωση σύστασης δουλείας δόδου σε κοινόχρηστο χώρο οικοπέδου.

- Στην περίπτωση συμβολαιογραφικού εγγράφου με το οποίο συμφωνείται η άρση/απαλοιφή τεθείσας διαλυτικής αίρεσης μετά την εκπλήρωση του όρου (π.χ. εξόφληση του τιμήματος) και με την προϋπόθεση ότι δεν μεταβάλλονται τα περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου. Το αυτό ισχύει και στην περίπτωση συμφωνίας περί μη ισχύος/εξάλειψης της διαλυτικής αίρεσης. Αντίθετα, κατά την πλήρωση της αίρεσης, απαιτείται η προσκόμιση του πιστοποιητικού.

- Σε συμβόλαιο μονομερούς αποδοχής πρότασης δωρεάς αιτία θανάτου.

- Σε αποδοχή της κληρονομιάς οικοπεδούχου, για τα ακίνητα του εργολαβικού ανταλλάγματος, για τα έτη για τα οποία είναι υπόχρεος σε δήλωση ο εργολάβος.

- Σε περίπτωση δέσμευσης ή αποδέσμευσης θέσεων στάθμευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις των ν.1221/80 και 960/79.

- Σε μονομερή εξάλειψη υποθήκης ή στην άρση κατάσχεσης.

- Σε παραχώρηση υποθήκης ή προσημείωσης για εξασφάλιση δικαιωμάτων του Ελληνικού Δημοσίου.

- Σε περιπτώσεις αμιγούς τροποποίησης κανονισμού πολυκατοικίας, με την προϋπόθεση ότι σε αυτόν δεν ορίζονται αποκλειστικές χρήσεις ή παρακολουθήματα οριζόντιων ιδιοκτησιών ή αλλαγή χρήσης ιδιοκτησίας ή δεν τροποποιούνται οι κοινόχρηστοι χώροι.

- Σε περίπτωση σύνταξης συμβολαιογραφικού εγγράφου για παράταση ισχύος προσυμφώνου, αποκλειστικά ως προς την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου, με την προϋπόθεση ότι κατά το χρόνο αυτό το προσύμφωνο είναι σε ισχύ.

- Σε περίπτωση σύνταξης προσυμφώνου πώλησης μελλοντικού δικαιώματος.

- Σε περίπτωση παράτασης αποκλειστικά της διάρκειας ισχύος μισθωτηρίου συμβολαίου και συμβολαίου χρηματοδοτικής ή χρονομεριστικής μίσθωσης, ενόσω αυτά είναι ακόμα σε ισχύ, και εφόσον δεν επέρχεται καμία άλλη μεταβολή στη σύμβαση.

- Σε περίπτωση που ο μισθωτής ακινήτου υπεκμισθώσει το ακίνητο σε τρίτο πρόσωπο με συμβολαιογραφικό έγγραφο, χωρίς να συμβάλλεται ο κύριος αυτού.

Β. Έλεγχος ως προς την ορθότητα του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Το πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. θεωρείται ορθό, εφόσον πληρούνται τα αναφερόμενα αναλυτικά πιο κάτω. Σε αντίθετη περίπτωση θεωρείται ανακριβές.

1. Στοιχεία οικοπέδων (εντός σχεδίου ή οικισμού) και κτισμάτων (εντός & εκτός σχεδίου)

Ελέγχεται η ορθότητα των στοιχείων της διεύθυνσης των ακινήτων, τα οποία θα πρέπει να ταυτίζονται με τα αντίστοιχα στοιχεία της συμβολαιογραφικής πράξης. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες στο πιστοποιητικό ταυτίζονται ο νομός, ο δήμος ή η κοινότητα, το δημοτικό ή το κοινοτικό διαμέρισμα, στα οποία βρίσκεται το ακίνητο και διαφοροποιείται η οδός, ο αριθμός ή η θέση από τα αναγραφόμενα στον τίτλο κτήσης, το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό, εφόσον είναι πρόδηλο στο συμβολαιογράφο ότι πρόκειται για το ίδιο ακίνητο.

Ελέγχεται αν είναι ορθά συμπληρωμένη η στήλη «Προσόψεις» της οδού ή των οδών στις οποίες έχει πρόσοψη ή προσόψεις το ακίνητο καθώς και αν είναι ορθά συμπληρωμένα η οδός ή οι οδοί που περικλείουν το ακίνητο (εφόσον είναι δυνατός ο εντοπισμός τους από τους χάρτες της εφαρμογής του ΟΠΣ Περιουσιολογίου). Στην περίπτωση κατά την οποία το ακίνητο έχει περισ-

σότερες των δύο προσόψεων και στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχουν αναγραφεί μόνο οι δύο εξ αυτών, το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό, εφόσον δεν επηρεάζεται η Τ.Ζ. ή η φορολογητέα αξία του ακινήτου. Το ίδιο ισχύει και στις περιπτώσεις που το οικόπεδο ή το κτίσμα έχει αναγραφεί στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων για όλα ή κάποια από τα έτη με δύο προσόψεις, ενώ αυτό έχει περισσότερες ή λιγότερες ή είναι τυφλό, εκτός από τις περιπτώσεις που η πρόσοψη του ακινήτου, η οποία δεν έχει δηλωθεί, επηρεάζει αυξητικά τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.. Επίσης το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν για όλα ή κάποια από τα έτη δεν αναγράφονται όλες ή κάποιες προσόψεις για ακίνητα εκτός συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας (ΑΠΑΑ), για πιστοποιητικά που αφορούν τα έτη μέχρι και το έτος 2013.

Ελέγχεται η στήλη της ένδειξης ΑΠΑΑ, η οποία πρέπει να είναι συμπληρωμένη με την ένδειξη 1 όταν το οικόπεδο, επί του οποίου βρίσκεται το κτίσμα, βρίσκεται σε περιοχή εντός συστήματος ΑΠΑΑ και με την ένδειξη 2 όταν το οικόπεδο, επί του οποίου βρίσκεται το κτίσμα, βρίσκεται σε περιοχή εκτός συστήματος ΑΠΑΑ ή πρόκειται για αγροτεμάχιο.

Ελέγχεται η ορθότητα της κατηγορίας και ο όροφος του ακινήτου. Το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν για όλα ή κάποια από τα έτη έχει αναγραφεί επ' αυτού κατηγορία ακινήτου μονοκατοικία αντί κατηγορίας ακινήτου κατοικία.

Ελέγχεται η επιφάνεια κύριων και βοηθητικών χώρων του κτίσματος καθώς και η επιφάνεια του οικοπέδου. Το κτίσμα μπορεί να αποτυπώνεται στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. με απόκλιση της επιφάνειάς του μέχρι πέντε (5) τετραγωνικά μέτρα και το οικόπεδο να αποτυπώνεται με απόκλιση μέχρι δύο τοις εκατό (2%) της επιφάνειάς του. Το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν οικόπεδο ή κτίσμα έχει αναγραφεί για όλα ή κάποια από τα έτη με επιφάνεια μεγαλύτερη του τίτλου του ή, αν δεν υπάρχει τίτλος, με επιφάνεια μεγαλύτερη της πραγματικής του κατάστασης. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες στο συμβολαιογραφικό έγγραφο αναγράφονται στοιχεία οικοπέδου διαφορετικά από τα αναγραφόμενα στον τίτλο κτήσης, λόγω νεότερης καταμέτρησης, τότε το πιστοποιητικό για τα έτη έως και 2013 θα εκδοθεί με τα περιγραφικά στοιχεία του τίτλου κτήσης, ενώ για το έτος 2014 και επόμενα έτη ισχύουν τα οριζόμενα στις οικείες διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 1 του ν. 4223/2013. Στα κτίσματα που ανήκουν στην κατηγορία των ειδικών κτιρίων καθώς και στις μονοκατοικίες ελέγχεται η αναγραφή των στοιχείων του οικοπέδου, εφόσον αυτά βρίσκονται εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, ή του γηπέδου, αν βρίσκονται εκτός σχεδίου πόλεως ή οικισμού.

Επιπλέον ελέγχεται πάντα η αναγραφή του οικοπέδου και στις εξής περιπτώσεις:

α) Σε κατοικίες ή επαγγελματικές στέγες ή αποθήκες ή θέσεις στάθμευσης επί οικοπέδου (εντός ή εκτός ΑΠΑΑ), για το οποίο (οικόπεδο) δεν υπάρχει πλήρης σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας.

β) Όταν το οικόπεδο, επί του οποίου βρίσκεται το κτίσμα, βρίσκεται σε περιοχή εκτός συστήματος ΑΠΑΑ.

γ) Σε κτίσματα επί οικοπέδου εντός συστήματος ΑΠΑΑ με πλήρη σύσταση οριζόντιας ιδιοκτησίας, τα οποία δεν πληρούν τον κανόνα της πολυκατοικίας (κάθε πολυώροφη οικοδομή εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, η οποία αποτελείται από τρεις τουλάχιστον ορόφους, υφιστάμενους ή μελλοντικούς, στους οποίους συμπεριλαμβάνεται και το ισόγειο, ή η οικοδομή που, ανεξάρτητα από τον αριθμό των ορόφων, έχει κτισμένη επιφάνεια συνολικού εμβαδού 500 τ.μ.).

Ελέγχεται το έτος κατασκευής του κτίσματος. Το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν για όλα ή κάποια από τα έτη αναγράφεται διαφορετικό έτος ανέγερσης του κτίσματος, αποκλειστικά στις περιπτώσεις εκείνες κατά τις οποίες δεν μειώνεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. εξ αυτού του λόγου.

Ελέγχεται το είδος του εμπράγματου δικαιώματος και το ποσοστό συνιδιοκτησίας, που αναλογεί στο κτίσμα ή στο οικόπεδο.

Ελέγχεται το έτος γέννησης του επικαρπωτή του κτίσματος ή του οικοπέδου. Το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν για όλα ή κάποια από τα έτη αναγράφεται διαφορετικό έτος γέννησης επικαρπωτή, αποκλειστικά στις περιπτώσεις εκείνες κατά τις οποίες δεν μειώνεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. εξ αυτού

του λόγου.

2. Στοιχεία γηπέδων

Ελέγχεται η ορθότητα των στοιχείων της διεύθυνσης των γηπέδων, τα οποία θα πρέπει να ταυτίζονται με τα αντίστοιχα στοιχεία της συμβολαιογραφικής πράξης. Σημειώνεται ότι η διεύθυνση του ακινήτου θεωρείται ορθή ανεξάρτητα αν αναγράφεται σύμφωνα με το ν. 2539/1997 (ΚΑΠΟ-ΔΙΣΤΡΙΑΣ) ή το ν. 3852/2010 (ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ).

Ελέγχεται αν η πρόσοψη του γηπέδου σε οδό είναι ορθά συμπληρωμένη.

Ελέγχεται αν είναι συμπληρωμένη ορθά η στήλη της απόστασης του γηπέδου από θάλασσα ή λιμνοθάλασσα.

Ελέγχεται αν, στις περιπτώσεις που το γήπεδο είναι αρδευόμενο, έχει συμπληρωθεί η οικεία ένδειξη.

Ελέγχεται η επιφάνεια του γηπέδου, η οποία μπορεί να αποτυπώνεται με απόκλιση μέχρι δύο τοις εκατό (2%) από την πραγματική συνολική του επιφάνεια. Η επιφάνεια του γηπέδου μπορεί να επιμερίζεται σε περισσότερες στήλες ανάλογα με το χαρακτηρισμό της εδαφικής έκτασης (δηλαδή μονοετής ή πολυετής καλλιέργεια, βοσκότοπος, δασική έκταση κ.λπ.). Ελέγχεται ο χαρακτηρισμός του γηπέδου. Το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν το γήπεδο έχει αναγραφεί για όλα ή κάποια από τα έτη με επιφάνεια μεγαλύτερη του τίτλου του ή, αν δεν υπάρχει τίτλος, με επιφάνεια μεγαλύτερη της πραγματικής του κατάστασης.

Ελέγχεται η επιφάνεια των κτισμάτων που υπάρχουν στο αγροτεμάχιο καθώς και η ορθή αναγραφή της κατηγορίας αυτών (κατοικία, γεωργικά κτίσματα, ειδικά κτίρια κ.λπ.).

Ελέγχεται το είδος του εμπράγματος δικαιώματος και το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του γηπέδου.

Ελέγχεται το έτος γέννησης του επικαρπωτή του γηπέδου. Το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν για όλα ή κάποια από τα έτη αναγράφεται διαφορετικό έτος γέννησης επικαρπωτή, αποκλειστικά στις περιπτώσεις εκείνες κατά τις οποίες δεν μειώνεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. εξ αυτού του λόγου.

Γ. Εξαιρέσεις από τον έλεγχο

Δεν ελέγχονται από τα στοιχεία οικοπέδων και κτισμάτων οι στήλες «Κ.Α.Ε.Κ.», «Τ.Κ.», «αριθμός οικοδομικού τετραγώνου», «ειδικών συνθηκών», «μήκος πρόσοψης», «συνολικής επιφάνειας κτισμάτων στο οικοπέδο», «ηλεκτροδοτούμενο», «αριθμός παροχής ηλεκτρικού ρεύματος», «ειδική κατηγορία» και «χρήση κτίσματος οικοπέδου» και από τα στοιχεία γηπέδων οι στήλες «Κ.Α.Ε.Κ.», «Τ.Κ.», «η εδαφική έκταση είναι απαλλοτριωτέα», «ειδικές χρήσεις γης», «ηλεκτροδοτούμενο», «αριθμός παροχής ηλεκτρικού ρεύματος», «ειδική κατηγορία» και «χρήση γηπέδου» καθώς και η αναγραφή οικοπέδου ή γηπέδου στις περιπτώσεις κατηγορίας ακινήτου «αθλητική εγκατάσταση».

Δ. Διαδικασία επιβολής προστίμου

Σε κάθε περίπτωση διαπίστωσης ότι τα πιστοποιητικά που έχουν μνημονευθεί και επισυναφθεί στα ελεγχόμενα συμβολαιογραφικά έγγραφα δεν ανταποκρίνονται στα αναφερόμενα στις πιο πάνω ενότητες Β και Γ κοινοποιείται στο φορολογούμενο σημείωμα, προκειμένου να υποβάλει ενδεχόμενες αντιρρήσεις σχετικά με την επικείμενη πράξη επιβολής προστίμου εντός είκοσι (20) ημερών από την κοινοποίηση του σημειώματος.

Στη συνέχεια συντάσσεται έκθεση ελέγχου από τον υπάλληλο, στον οποίο έχει ανατεθεί αυτός, με την οποία αιτιολογείται η παράβαση.

Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες ο συμβολαιογράφος και ο φύλακας μεταγραφών /προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου είναι το ίδιο πρόσωπο, το πρόστιμο επιβάλλεται με χωριστή πράξη για κάθε ιδιότητα αυτού.

Για τον υπολογισμό του προστίμου λαμβάνεται υπόψη η φορολογητέα αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, όπως αυτή αναγράφεται στο μεταβιβαστικό συμβολαιογραφικό έγγραφο και επί

της οποίας έχει επιβληθεί ο οικείος φόρος.

Σε περίπτωση υποτροπής του συμβολαιογράφου ή του φύλακα μεταγραφών /προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου εκδίδεται χωριστή πράξη επιβολής προστίμου. Υποτροπή θεωρείται η μη επισύναψη ή η επισύναψη ανακριβούς πιστοποιητικού του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013 σε επόμενο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

ΑΡΘΡΟ 9

ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

1. Υποκείμενο του φόρου είναι φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα του άρθρου 8, ανάλογα με το δικαίωμα και το ποσοστό του, και ειδικότερα:

α) Αυτός που αποκτά δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία, από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης ή από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα ή καταδικάζεται ο δικαιούχος σε δήλωση βουλήσεως.

β) Ο υπερθεματιστής, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης.

γ) Ο κληρονόμος και ειδικότερα:

γα) Ο εκ διαθήκης κληρονόμος, εφόσον έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

γβ) Ο εξ αδιαθέτου κληρονόμος, εφόσον δεν έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

γγ) Ο μετά από αποποίηση κληρονόμος, από το επόμενο έτος του θανάτου του κληρονομούμενου ή, στην περίπτωση που έχει δημοσιευθεί διαθήκη, από το επόμενο έτος της δημοσίευσης αυτής.

δ) Όποιος έχει αποκτήσει δικαίωμα σε ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου, εφόσον ο θάνατος επήλθε μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

2. Υποκείμενο του φόρου είναι και:

α) Αυτός που αποκτά δικαίωμα με προσύμφωνο αγοράς, εφόσον σε αυτό προβλέπεται η κατάρτιση της εμπράγματης δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση, με εξαίρεση το εργολαβικό προσύμφωνο.

β) Ο δικαιούχος ακινήτου από το Ελληνικό Δημόσιο ή τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) ή τον πρώην Οργανισμό Απασχόλησης Εργατικού Δυναμικού (Ο.Α.Ε.Δ.) ή τη Δημόσια Υπηρεσία Απασχόλησης (Δ.Υ.Π.Α.) ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.) ή άλλο νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), ακόμη και για το χρονικό διάστημα πριν από την έκδοση οριστικού παραχωρητηρίου, εφόσον έχει παραλάβει το ακίνητο.

γ) Ο κηδεμόνας, για την ακίνητη περιουσία σχολάζουσας κληρονομίας, διαχωρισμένη από την ατομική του περιουσία, για όσο χρόνο τη διαχειρίζεται.

δ) Ο εκτελεστής διαθήκης ή εκκαθαριστής κληρονομίας για την κληρονομία ακίνητη περιουσία, διαχωρισμένη από την ατομική του περιουσία, για όσο χρόνο τη διαχειρίζεται και τη διοικεί.

ε) Ο μεσεγγυούχος ακίνητης περιουσίας, για την υπό μεσεγγύηση περιουσία, διαχωρισμένη από την ατομική του περιουσία, για όσο χρόνο διαρκεί η μεσεγγύηση.

στ) Ο νομέας επίδικου ακινήτου. Αν το ακίνητο εκκινήθει με τελεσίδικη απόφαση, ο φόρος που καταβλήθηκε δεν επιστρέφεται.

ζ) Ο εργολάβος, για ακίνητο το οποίο, αν και συμφωνήθηκε να μεταβιβασθεί, δεν έχει μεταβιβαστεί από τον γηπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα είχε

υποδείξει, μετά την παρέλευση τεσσάρων (4) ετών από την ημερομηνία έναρξης των εργασιών. Εάν ο εργολάβος εκμισθώσει ή χρησιμοποιήσει το ακίνητο με οποιονδήποτε τρόπο πριν από την παρέλευση των τεσσάρων (4) αυτών ετών, αυτός καθίσταται υπόχρεος με βάση τον χρόνο της εκμίσθωσης ή της χρήσης.

η) Ο κάτοχος ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.

θ) Ο κάτοχος ακινήτου, πλην του Ελληνικού Δημοσίου, που ανήκει στην Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ.) Α.Ε. ή ανήκε στην πρώην εταιρεία Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε., με τη συναίνεση των ως άνω εταιρειών και ανεξαρτήτως του τρόπου περιέλευσης σε αυτόν της κατοχής του ακινήτου.

ι) Οι Ο.Τ.Α. για ακίνητο που δεσμεύουν για οποιονδήποτε λόγο και για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο εκκρεμεί η καταβολή σχετικής αποζημίωσης. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Δικαιοσύνης ρυθμίζονται τα ειδικότερα θέματα εφαρμογής της παρούσας περίπτωσης.

3. Ο πλήρης κύριος υποχρεούται στην καταβολή του συνολικού φόρου που βαρύνει το ακίνητο κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας του.

4. Αν συστάθηκε επικαρπία, ο συνολικός φόρος που βαρύνει το ακίνητο επιμερίζεται μεταξύ του ψιλού κυρίου και του επικαρπωτή ως εξής:

α) Αν ο επικαρπωτής είναι φυσικό πρόσωπο, ο φόρος που αναλογεί στο δικαίωμα αυτό ορίζεται ως ποσοστό του φόρου που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα του ακινήτου, ανάλογα με την ηλικία του επικαρπωτή ως εξής:

(αα) Στα οκτώ δέκατα (8/10), αν ο επικαρπωτής δεν έχει υπερβεί το εικοστό (20ό) έτος της ηλικίας του.

(αβ) Στα επτά δέκατα (7/10), αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το εικοστό (20ό) έτος της ηλικίας του.

(αγ) Στα έξι δέκατα (6/10), αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το τριακοστό (30ό) έτος της ηλικίας του.

(αδ) Στα πέντε δέκατα (5/10), αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το τεσσαρακοστό (40ό) έτος της ηλικίας του.

(αε) Στα τέσσερα δέκατα (4/10), αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το πενήτηκοστό (50ό) έτος της ηλικίας του.

(αστ) Στα τρία δέκατα (3/10), αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το εξηκοστό (60ό) έτος της ηλικίας του.

(αζ) Στα δυο δέκατα (2/10), αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το εβδομηκοστό (70ό) έτος της ηλικίας του.

(αη) Στο ένα δέκατο (1/10), αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το ογδοηκοστό (80ό) έτος της ηλικίας του.

β) Αν ο επικαρπωτής δεν είναι φυσικό πρόσωπο, ο φόρος που αναλογεί στο δικαίωμα αυτό ορίζεται στα οκτώ δέκατα (8/10) του φόρου που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα.

γ) Ο φόρος που αναλογεί στην ψιλή κυριότητα προκύπτει αν από τον φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα αφαιρεθεί ο φόρος που αναλογεί στην επικαρπία.

5. Ο κύριος φόρος που αναλογεί στην οίκηση και στο δικαίωμα της επιφάνειας ισούται με τον φόρο που αναλογεί στην επικαρπία. Στην περίπτωση αυτή ο φόρος που αναλογεί

στην πλήρη κυριότητα ισούται με τον φόρο που αναλογεί στην ψιλή κυριότητα.

6. Ο κύριος φόρος που αναλογεί στο εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα του δεύτερου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 8, προκύπτει σύμφωνα με το εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου του οποίου αποτελεί παρακολούθημα και κατά το ποσοστό του επί αυτού.

7. Ο κύριος φόρος που αναλογεί σε ακίνητο των περ. η' θ' και ι' της παρ. 2, ισούται με τον φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα, χωρίς να οφείλεται τέτοιος φόρος από τον κύριο του ακινήτου.

8. Για την εφαρμογή του φόρου, ακίνητα που δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από το υποκείμενο του φόρου θεωρούνται αυτά τα οποία εκμισθώνονται ή παραχωρούνται καθ' οιονδήποτε τρόπο σε τρίτο. Τα ακίνητα που δεν εμπίπτουν στο προηγούμενο εδάφιο θεωρούνται ιδιοχρησιμοποιούμενα.

9. Για τον φόρο επί της συνολικής αξίας ανά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου της Ενότητας Γ' και την προσαύξηση του κυρίου φόρου φυσικών προσώπων της Ενότητας Ε' του άρθρου 11, καθώς και για τον συμπληρωματικό φόρο νομικών προσώπων ή νομικών οντοτήτων του άρθρου 12 εφαρμόζονται ανάλογα οι παρ. 3 έως 8.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 4223/2013.- Άρθρο 2. Υποκείμενο του φόρου.

1. Υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι κάθε πρόσωπο ή οντότητα του άρθρου 1, ανάλογα με το δικαίωμα και το ποσοστό του, και ειδικότερα:

α) Αυτός που αποκτά δικαίωμα σε ακίνητο από οποιαδήποτε αιτία, από την ημερομηνία σύνταξης του οριστικού συμβολαίου κτήσης ή από την ημερομηνία τελεσιδικίας της δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται δικαίωμα ή καταδικάζεται ο δικαιούχος σε δήλωση βουλήσεως.

β) Ο υπερθεματιστής, από την ημερομηνία σύνταξης της κατακυρωτικής έκθεσης.

γ) Ο κληρονόμος και ειδικότερα:

αα) Ο εκ διαθήκης κληρονόμος, εφόσον έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

ββ) Ο εξ αδιαθέτου κληρονόμος, εφόσον δεν έχει δημοσιευθεί διαθήκη μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

γγ) Ο μετά από αποποιήσεις κληρονόμος, από το επόμενο έτος του θανάτου του κληρονομούμενου ή, στην περίπτωση που έχει δημοσιευθεί διαθήκη, από το επόμενο έτος της δημοσίευσης αυτής.

δ) Όποιος έχει αποκτήσει δικαίωμα σε ακίνητο με οριστικό συμβόλαιο δωρεάς αιτία θανάτου, εφόσον ο θάνατος επήλθε μέχρι και την 31 η Δεκεμβρίου του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

2. Υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι και:

α) Αυτός που αποκτά δικαίωμα με προσύμφωνο αγοράς, εφόσον σε αυτό προβλέπεται η κατάρτιση της εμπράγματης δικαιοπραξίας με αυτοσύμβαση, με εξαίρεση το εργολαβικό προσύμφωνο.

β) Ο δικαιούχος ακινήτου από το Δημόσιο ή τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας ή Οργανισμό Τοπικής Αυτοδιοίκησης ή Ν.Π.Δ.Δ. και για το χρονικό διάστημα πριν από τη σύνταξη οριστικού παραχωρητηρίου, εφόσον έχει παραλάβει το ακίνητο.

γ) Ο κληδεμόνας, για την ακίνητη περιουσία σχολάζουσας κληρονομιάς, διαχωρισμένη από την ατομική του περιουσία, για όσο διάστημα τη διαχειρίζεται.

δ) Ο εκτελεστής διαθήκης ή εκκαθαριστής κληρονομιάς για την κληρονομαία ακίνητη περι-

ουσία, διαχωρισμένη από την ατομική του περιουσία, για όσο διάστημα τη διαχειρίζεται και τη διοικεί.

ε) Ο μεσεγγυούχος ακίνητης περιουσίας, για την υπό μεσεγγύηση περιουσία, διαχωρισμένη από την ατομική του περιουσία, για όσο διάστημα διαρκεί η μεσεγγύηση.

ζ) Ο νομέας επίδικου ακινήτου. Αν το ακίνητο εκκινήθει με τελεσίδικη απόφαση, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. που καταβλήθηκε δεν επιστρέφεται.

η) Ο εργολάβος, για ακίνητο το οποίο, αν και συμφωνήθηκε να μεταβιβασθεί δεν έχει μεταβιβαστεί από τον γηπεδούχο στον εργολάβο ή σε τρίτα πρόσωπα που αυτός θα είχε υποδείξει, εφόσον έχουν παρέλθει τέσσερα (4) έτη από την ημερομηνία θεώρησης από την Ελληνική Αστυνομία της οικοδομικής άδειας για την έναρξη των εργασιών ή έχουν εκμισθωθεί ή χρησιμοποιηθεί με οποιονδήποτε τρόπο εντός των τεσσάρων (4) αυτών ετών από τον εργολάβο.

θ) Ο κάτοχος ακινήτου που ανήκει σε φορέα της Γενικής Κυβέρνησης, χωρίς τη συναίνεση του φορέα.

ι) Ο κάτοχος ακινήτου, πλην του Δημοσίου, που ανήκει στην ΕΤΑΔ ΑΕ και στην «Παράκτιο Αττικό Μέτωπο Α.Ε.», με τη συναίνεση των ως άνω εταιρειών και ανεξαρτήτως του τρόπου περιέλευσης σε αυτόν της κατοχής του ακινήτου.

ια) Ο Ο.Τ.Α. για ακίνητο που δεσμεύει για οποιονδήποτε λόγο και για το χρονικό διάστημα κατά το οποίο εκκρεμεί η καταβολή σχετικής αποζημίωσης. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Οικονομικών και Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων ρυθμίζονται τα ειδικότερα θέματα εφαρμογής των διατάξεων της παρούσας περίπτωσης.

3. Ο πλήρης κύριος υποχρεούται στην καταβολή του συνολικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. που βαρύνει το ακίνητο κατά το ποσοστό συνιδιοκτησίας του.

4. Αν συστάθηκε επικαρπία, ο συνολικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. που βαρύνει το ακίνητο επιμερίζεται μεταξύ του ψιλού κυρίου και του επικαρπωτή ως εξής:

α) Αν ο επικαρπωτής είναι φυσικό πρόσωπο, ο φόρος που αναλογεί στο δικαίωμα αυτό ορίζεται ως ποσοστό του φόρου που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα του ακινήτου, ανάλογα με την ηλικία του επικαρπωτή ως εξής:

(αα) Στα 8/10, αν ο επικαρπωτής δεν έχει υπερβεί το 20ό έτος της ηλικίας του.

(ββ) Στα 7/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 20ό έτος της ηλικίας του.

(γγ) Στα 6/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 30ό έτος της ηλικίας του.

(δδ) Στα 5/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 40ό έτος της ηλικίας του.

(εε) Στα 4/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 50ό έτος της ηλικίας του.

(στστ) Στα 3/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 60ό έτος της ηλικίας του.

(ζζ) Στα 2/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 70ό έτος της ηλικίας του.

(ηη) Στο 1/10, αν ο επικαρπωτής έχει υπερβεί το 80ό έτος της ηλικίας του.

β) Αν ο επικαρπωτής δεν είναι φυσικό πρόσωπο, ο φόρος που αναλογεί στο δικαίωμα αυτό ορίζεται στα 8/10 του φόρου που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα.

γ) Ο φόρος που αναλογεί στην ψιλή κυριότητα προκύπτει αν από το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα αφαιρεθεί ο φόρος που αναλογεί στην επικαρπία.

5. Ο κύριος φόρος που αναλογεί στην οίκηση και στο δικαίωμα της επιφάνειας ισούται με το φόρο που αναλογεί στην επικαρπία. Στην περίπτωση αυτή ο φόρος που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα ισούται με το φόρο που αναλογεί στην ψιλή κυριότητα.

6. Ο κύριος φόρος που αναλογεί στο εμπράγματο ή ενοχικό δικαίωμα του δεύτερου εδαφίου της παραγράφου 2 του άρθρου 1 προκύπτει σύμφωνα με το εμπράγματο δικαίωμα επί του ακινήτου του οποίου αποτελεί παρακολούθημα και κατά το ποσοστό του επί αυτού.

7. Ο κύριος φόρος που αναλογεί σε ακίνητο των περιπτώσεων θ', ι' και ια' της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού, ισούται με το φόρο που αναλογεί στην πλήρη κυριότητα, χωρίς να οφείλεται

τέτοιος φόρος από τον κύριο του ακινήτου.

8. Για την εφαρμογή του ΕΝ.Φ.Ι.Α. ακίνητα που δεν ιδιοχρησιμοποιούνται από το υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α θεωρούνται αυτά τα οποία εκμισθώνονται ή παραχωρούνται καθ' οιονδήποτε τρόπο σε τρίτο. Τα ακίνητα που δεν εμπίπτουν στο προηγούμενο εδάφιο θεωρούνται ιδιοχρησιμοποιούμενα.

9. Για τον φόρο επί της συνολικής αξίας ανά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου της Ενότητας Γ και την προσαύξηση του κυρίου φόρου φυσικών προσώπων της Ενότητας Ε του άρθρου 4, καθώς και για τον συμπληρωματικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. νομικών προσώπων του άρθρου 5 εφαρμόζονται ανάλογα οι παρ. 3 έως και 8.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 9 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 9 κωδικοποιείται το άρθρο 2 του ν. 4223/2013, όπως η περ. γ) της παρ. 1 τροποποιήθηκε με την προσθήκη της υποπερ. γγ) με την παρ. 1 του άρθρου 41 του ν. 4916/2022, οι περ. γ), δ), ε) και στ) της παρ. 2 αυτού αντικαταστάθηκαν με την παρ. 2 του άρθρου 49 του ν. 4410/2016 και εν συνεχεία η περ. στ) της παρ. 2 καταργήθηκε με το άρθρο 13 του ν. 4474/2017 και η παρ. 9 αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 41 του ν. 4916/2022, με λεκτικές αναδιατυπώσεις και επικαιροποίηση των σχετικών παραπομπών προς τις διατάξεις του παρόντος Κώδικα και με τις ακόλουθες επισημάνσεις:

α) Στην περ. β) της παρ. 2 με την οποία κωδικοποιείται η περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 4223/2013, επικαιροποιούνται οι αναφερόμενοι δημόσιοι οργανισμοί σε αντιστοίχιση με τα οριζόμενα στην περ. η) της παρ. 4 του άρθρου 2 του παρόντος Κώδικα.

β) Στην περ. ζ) της παρ. 2 με την οποία κωδικοποιείται η περ. η) της παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 4223/2013 γίνεται αναδιατύπωση του περιεχομένου της ρύθμισης σε αντιστοίχιση με τα οριζόμενα στην περ. ιζ) της παρ. 4 του άρθρου 2 του παρόντος Κώδικα.

γ) Στην παρ. 9 με την οποία κωδικοποιείται η παρ. 9 του άρθρου 2 του ν. 4223/2013 προστίθενται οι νομικές οντότητες, στις οποίες επιβάλλεται συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. σύμφωνα με το άρθρο 5 του ν. 4223/2013, το οποίο κωδικοποιείται με το άρθρο 12 του παρόντος Κώδικα.

ΑΡΘΡΟ 10

ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ

1. Απαλλάσσονται από τον φόρο τα δικαιώματα στα ακίνητα που ανήκουν:

α) Στο Ελληνικό Δημόσιο, στο Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.), στον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.), στην Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ.) Α.Ε., στην Επιτροπή Ολυμπίων και Κληροδοτημάτων (Ε.Ο. και Κ.) και στις δημόσιες ανώνυμες εταιρείες που έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ειδικής εκκαθάρισης του άρθρου 14Α του ν. 3429/2005 (Α' 314) πριν από την 1η.1.2014, και στις οποίες το Ελληνικό Δημόσιο ασκεί άμεσα αποφασιστική επιρροή, ως κύριος μετοχών που εκπροσωπούν την απόλυτη πλειοψηφία του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

β) Σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου (Ν.Π.Ι.Δ.), που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, καθώς και σε Οργανισμούς Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Ο.Τ.Α.), και ιδιοχρησιμοποιούνται ή παραχωρούνται δωρεάν στο Ελληνικό Δημόσιο ή χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τις ανάγκες της δημόσιας υγείας. Οι ανώνυμες εταιρείες της Γενικής Κυβέρνησης, με την επιφύλαξη της περ. α, δεν απαλλάσσονται από τον φόρο.

γ) Σε ξένα κράτη, εφόσον το ακίνητο χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση πρεσβείας ή προξενείου του ξένου κράτους ή για την εγκατάσταση πρεσβευτή, πρόξενου και λοιπών διπλωματικών αντιπροσώπων και πρακτόρων του ξένου κράτους, με τον όρο της αμοιβαιότητας, ή εφόσον το ακίνητο παραχωρείται δωρεάν από το ξένο κράτος, την πρεσβεία ή το προξενείο ξένου κράτους σε νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, τα οποία χορηγούν τίτλους ή πιστοποιητικά ξένης γλώσσας που αναγνωρίζονται στην Ελλάδα, όπως αυτοί ή αυτά καθορίζονται με βάση την παρ. 4 του άρθρου 10 του π.δ. 85/2022 (Α' 232), για την εκπλήρωση του μορφωτικού ή πολιτιστικού τους σκοπού, εφόσον η παραχώρηση αυτή γίνεται από κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

δ) Σε Ν.Π.Δ.Δ. που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού ή παραχωρούνται δωρεάν στο Ελληνικό Δημόσιο.

ε) Σε Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού ή παραχωρούνται δωρεάν στο Ελληνικό Δημόσιο.

στ) στα) Σε νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες των γνωστών θρησκειών και δογμάτων κατά την παρ. 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος και ιδιοχρησιμοποιούνται για την εκπλήρωση του λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωφελούς έργου τους.

στβ) Στις υποκείμενες στο ειδικό συνταγματικό καθεστώς Ιερές Μονές του Αγίου Όρους, κείμενα εντός ή εκτός αυτού, καθώς και στην Ιερά Μονή του Θεοβαδίστου Όρους Σινά.

ζ) Στα νομικά πρόσωπα που υπάγονται στο ειδικό καθεστώς διοίκησης και διαχείρισης

του ν. 3647/2008 (Α' 37) και ιδιοχρησιμοποιούνται.

η) Σε εταιρείες ειδικού σκοπού, σύμφωνα με την περ. ζ' της παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 3986/2011 (Α' 152), εφόσον το σύνολο των ονομαστικών μετοχών τους ανήκουν στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.), με την επιφύλαξη της παρ. 7 του άρθρου 9.

θ) Σε φυσικά πρόσωπα, φορολογικούς κατοίκους Ελλάδας, των οποίων η κύρια κατοικία, όπως προκύπτει από τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του προηγούμενου φορολογικού έτους βρίσκεται σε μικρά ακριτικά νησιά με πληθυσμό κάτω των χιλίων διακοσίων (1.200) κατοίκων, βάσει των ως άνω δηλώσεων, των Περιφερειακών Ενότητων Ικαρίας, Λήμνου, Σάμου, Χίου, Καλύμνου, Καρπάθου, Ρόδου και Κω, καθώς και στον Δήμο Γαύδου της Περιφερειακής Ενότητας Χανίων και στον Δήμο Κεντρικής Κέρκυρας και Διαποντίων Νήσων της Περιφερειακής Ενότητας Κέρκυρας. Η απαλλαγή αφορά αποκλειστικά στα δικαιώματα επί των ακινήτων του προηγούμενου εδαφίου που βρίσκονται στα νησιά αυτά.

ι) Σε εγγεγραμμένες Οργανώσεις της Κοινωνίας των Πολιτών (Ο.Κοι.Π.) για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση των σκοπών τους.

2. Απαλλάσσονται από τον φόρο και τα δικαιώματα στα ακίνητα για τα οποία:

α) Υφίσταται απαγόρευση οποιασδήποτε χρήσης, σύμφωνα με τον ισχύοντα πολεοδομικό σχεδιασμό, ιδίως ρυμοτομικό βάρος, ρυμοτομική απαλλοτρίωση, δέσμευση ακινήτου για κοινωφελή ή κοινόχρηστο σκοπό ή για λόγους προστασίας μνημείων και αρχαιοτήτων, ιδίως αρχαιολογική δέσμευση για ανασκαφές, κήρυξη αρχαιολογικού χώρου, καθώς και για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος που έχει επιβληθεί από φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, αποκλειστικά κατά το μέρος για το οποίο υφίσταται η ως άνω απαγόρευση. Σε περίπτωση μερικής απαγόρευσης χρήσης ακινήτου εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, ο φόρος μειώνεται κατά τριάντα τοις εκατό (30%). Σε περίπτωση μερικής απαγόρευσης χρήσης ακινήτου εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, ο φόρος μειώνεται κατά εξήντα τοις εκατό (60%). Με απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) μπορεί να εξειδικεύονται οι περιπτώσεις που υπάγονται στα προηγούμενα εδάφια.

β) Έχει διαταχθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση η αποδέσμευση από απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και δεν έχει εκδοθεί σχετική πράξη της Διοίκησης για την ως άνω αποδέσμευση.

γ) Έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή οριστική διοικητική πράξη αποζημίωσης για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και δεν έχει καταβληθεί η αποζημίωση μετά από ένα (1) έτος από το έτος έκδοσης της παραπάνω απόφασης. Οι παραπάνω απαλλαγές ή μειώσεις από τον φόρο λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της πλήρους αποζημίωσης σχετικά με τα δικαιώματα της παρ. 2 του άρθρου 8.

3. Κάθε άλλη διάταξη, γενική ή ειδική, που αφορά απαλλαγές από φόρους ή τέλη και έχει θεσπιστεί μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2013, δεν εφαρμόζεται για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακίνητης Περιουσίας, με εξαίρεση τις συμβάσεις παραχώρησης του Ελληνικού Δημοσίου που έχουν κυρωθεί με νόμο μέχρι τη 12η Δεκεμβρίου 2013, εφόσον σε αυτές είχε προβλεφθεί η πλήρης απαλλαγή από φόρους ακίνητης περιουσίας.

4. Σε περιοχές, οι οποίες από την 1η Ιουλίου 2023 και εφεξής, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Πολιτικής Προστασίας, έχουν κηρυχθεί σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης πολιτικής προστασίας λόγω σεισμού, πυρκαγιάς ή πλημμύρας, απαλλάσσονται από τον φόρο του έτους εντός του οποίου επήλθε η καταστροφή και των δύο (2) επόμενων ετών, ως εξής:

α) Τα κτήρια, μετά του αναλογούντος οικοπέδου, που έχουν αποδεδειγμένα καταστεί επικινδύνως ετοιμόρροπα ή έχουν ολοσχερώς καταστραφεί ή υποστεί ζημιές, οι οποίες τα καθιστούν προσωρινά ακατάλληλα για χρήση, εφόσον οι ιδιοκτήτες τους είναι κάτοχοι Πρωτοκόλλου Αυτοψίας Επικινδύνως Ετοιμόρροπου Κτηρίου ή Δελτίου Επανελέγχου ή Έκθεσης Αυτοψίας της Γενικής Γραμματείας Αποκατάστασης Φυσικών Καταστροφών και Κρατικής Αρωγής του Υπουργείου Κλιματικής Κρίσης και Πολιτικής Προστασίας, σύμφωνα με τα οποία το κτίριο έχει χαρακτηριστεί επικίνδυνο ή προσωρινά ακατάλληλο για χρήση και εφόσον αυτά εκδίδονται έως και ένα (1) έτος μετά τη συντέλεση της φυσικής καταστροφής, αν κατά τον κρίσιμο χρόνο η κυριότητα ή τα λοιπά εμπράγματα δικαιώματα στο ακίνητο ανήκουν στον υπόχρεο σε φόρο για τα έτη αυτά.

β) Τα αγροτεμάχια και τα κτίσματα επί αυτών που βρίσκονται σε περιοχές που επλήγησαν, εφόσον οι ιδιοκτήτες είναι κάτοχοι βεβαίωσης καταστροφής από τα κατά τόπους αρμόδια Τμήματα Αγροτικής Ανάπτυξης και Ελέγχων (Τ.Α.Ε.Ε.) των Αποκεντρωμένων Υπηρεσιών της Γενικής Διεύθυνσης Αποκεντρωμένων Δομών του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, που εκδίδεται έως και έξι (6) μήνες μετά τη συντέλεση της φυσικής καταστροφής, αν κατά τον κρίσιμο χρόνο η κυριότητα ή τα λοιπά εμπράγματα δικαιώματα στο ακίνητο ανήκουν στον υπόχρεο σε φόρο για τα έτη αυτά. Τα Τ.Α.Ε.Ε. εκδίδουν την ως άνω βεβαίωση, αφού λάβουν τα οικεία στοιχεία των αγροτεμαχίων που έχουν εκτιμηθεί ως κατεστραμμένα από τον Οργανισμό Ελληνικών Γεωργικών Ασφαλίσεων. Η απόφαση του Γενικού Γραμματέα Πολιτικής Προστασίας του πρώτου εδαφίου κοινοποιείται στην Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.). Για τη χορήγηση της απαλλαγής υποβάλλεται από τον δικαιούχο αίτηση για το έτος εντός του οποίου επήλθε η καταστροφή στη Φορολογική Διοίκηση, η οποία ισχύει και για τα δύο (2) επόμενα έτη. Η αίτηση δύναται να υποβάλλεται και μέσω της ψηφιακής πλατφόρμας «arogi.gov.gr». Εφόσον, μετά τη χορήγηση της απαλλαγής, διαπιστωθεί ότι δεν συντρέχουν οι προϋποθέσεις χορήγησής της, ο φόρος προσδιορίζεται και καταβάλλεται εφάπαξ μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου από την πράξη προσδιορισμού μήνα, εντόκως, σύμφωνα με το άρθρο 61 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58). Σε περίπτωση παράτασης της κήρυξης σε κατάσταση έκτακτης ανάγκης με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Πολιτικής Προστασίας, η απαλλαγή από τον φόρο ισχύει, σύμφωνα με τις ως άνω προϋποθέσεις, και για το έτος εντός του οποίου λήγει η παράταση. Στην περίπτωση αυτή δεν απαιτείται η υποβολή νέας αίτησης από τον δικαιούχο.

5. Για κατοικίες φυσικών προσώπων που ασφαρίζονται για σεισμό, πυρκαγιά και πλημμύρα σε ασφαλιστική επιχείρηση εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ασφαλιστικών Επιχειρήσεων που τηρείται στη Διεύθυνση Εποπτείας Ιδιωτικής Ασφάλισης της Τράπεζας της Ελλάδος, ο φόρος μειώνεται κατά είκοσι τοις εκατό (20%), εάν η φορολογητέα αξία τους, για σκοπούς επιβολής του φόρου δεν υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες (500.000) ευρώ, και κατά δέκα τοις εκατό (10%), εάν υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες (500.000)

ευρώ, εφόσον η ασφάλιση καλύπτει το σύνολο της αξίας του ακινήτου. Ως αξία του ακινήτου, για τις ανάγκες εφαρμογής του πρώτου εδαφίου, λαμβάνεται η αξία ανακατασκευής του κτίσματος ή των κτισμάτων, μη υπολογιζόμενης της αξίας του οικοπέδου, η οποία δεν μπορεί να υπολείπεται των χιλίων (1.000) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο. Η ασφάλιση σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια πρέπει να αφορά το προηγούμενο έτος, με διάρκεια τουλάχιστον τριών (3) μηνών. Αν η διάρκεια της ασφάλισης είναι μικρότερη του ενός (1) έτους, η μείωση του φόρου προσαρμόζεται αναλογικά. Με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, μετά από εισήγηση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., καθορίζεται το κόστος της αξίας ανακατασκευής του ακινήτου, μπορεί να αναπροσαρμόζεται το ποσό του δεύτερου εδαφίου, καθώς και να ρυθμίζεται κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου.

6. Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. καθορίζονται τα δικαιολογητικά και η διαδικασία χορήγησης των απαλλαγών που ορίζονται στο παρόν άρθρο.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 4223/2013.- Άρθρο 3. Απαλλαγές από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.

1. Απαλλάσσονται από τον Ε.Ν.Φ.Ι.Α. τα δικαιώματα στα ακίνητα που ανήκουν:

α) Στο Δημόσιο, στο Ταμείο Αξιοποίησης της Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (Τ.Α.Ι.Π.Ε.Δ.), στον Ελληνικό Οργανισμό Τουρισμού (Ε.Ο.Τ.), στην Εταιρεία Ακινήτων Δημοσίου (ΕΤ.Α.Δ.) Α.Ε., στην Επιτροπή Ολυμπίων και Κληροδοτημάτων (Ε.Ο. και Κ.) και στις δημόσιες ανώνυμες εταιρείες που έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ειδικής εκκαθάρισης του άρθρου 14α του ν. 3429/2005, πριν από τη δημοσίευση του παρόντος και στις οποίες το Ελληνικό Δημόσιο ασκεί άμεσα αποφασιστική επιρροή, ως κύριος μετοχών που εκπροσωπούν την απόλυτη πλειοψηφία του καταβεβλημένου μετοχικού κεφαλαίου.

β) Σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου (Ν.Π.Ι.Δ.), που εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, καθώς και σε Ο.Τ.Α. και ιδιοχρησιμοποιούνται ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο ή χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τις ανάγκες της δημόσιας υγείας. Οι ανώνυμες εταιρείες της Γενικής Κυβέρνησης, με την επιφύλαξη της προηγούμενης περίπτωσης, δεν απαλλάσσονται από τον Ε.Ν.Φ.Ι.Α..

γ) Σε ξένα κράτη, εφόσον το ακίνητο χρησιμοποιείται για την εγκατάσταση πρεσβείας ή προξενείου του ξένου κράτους ή για την εγκατάσταση πρεσβευτή, πρόξενου και λοιπών διπλωματικών αντιπροσώπων και πρακτόρων του ξένου κράτους, με τον όρο της αμοιβαιότητας, ή εφόσον το ακίνητο παραχωρείται δωρεάν από το ξένο κράτος, την πρεσβεία ή το προξενείο ξένου κράτους σε νομικά πρόσωπα ιδιωτικού δικαίου μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, τα οποία χορηγούν τίτλους ή πιστοποιητικά ξένης γλώσσας που αναγνωρίζονται στην Ελλάδα, όπως αυτοί ή αυτά καθορίζονται με βάση την παρ. 4 του άρθρου 10 του π.δ. 85/2022 (Α' 232), για την εκπλήρωση του μορφωτικού ή πολιτιστικού τους σκοπού, εφόσον η παραχώρηση αυτή γίνεται από κράτος μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

δ) Σε Ν.Π.Δ.Δ. που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο.

ε) Σε Ν.Π.Ι.Δ. που δεν εντάσσονται στους φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα και ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση μορφωτικού, εκπαιδευτικού, πολιτιστικού, αθλητικού, θρησκευτικού, φιλανθρωπικού και κοινωφελούς σκοπού ή παραχωρούνται δωρεάν στο Δημόσιο.

στα) Σε νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες των γνωστών θρησκειών και δογμάτων κατά την παρ. 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος και ιδιοχρησιμοποιούνται για την εκπλήρωση του λατρευτικού, θρησκευτικού και κοινωνικού έργου τους.

στβ) Στις υποκείμενες στο ειδικό συνταγματικό καθεστώς Ιερές Μονές του Αγίου Όρους, κείμενα εντός ή εκτός αυτού, καθώς και στην Ιερά Μονή του Θεοβαδίστου Όρους Σινά.

ζ) Στα νομικά πρόσωπα που υπάγονται στο ειδικό καθεστώς διοίκησης και διαχείρισης του ν. 3647/2008 (Α' 37) και ιδιοχρησιμοποιούνται.

η) Σε εταιρείες ειδικού σκοπού, σύμφωνα με τη περίπτωση ζ' της παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 3986/2011 (Α' 152) εφόσον το σύνολο των ονομαστικών μετοχών τους ανήκουν στο Ταμείο Αξιοποίησης Ιδιωτικής Περιουσίας του Δημοσίου (Τ.Α.Ι.ΠΕ.Δ.), με την επιφύλαξη της παρ. 7 του άρθρου 2.

θ) Σε φυσικά πρόσωπα, φορολογικούς κατοίκους Ελλάδας, των οποίων η κύρια κατοικία, όπως προκύπτει από τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του προηγούμενου φορολογικού έτους ευρίσκεται σε μικρά ακριτικά νησιά με πληθυσμό κάτω των χιλίων διακοσίων (1.200) κατοίκων, βάσει των ως άνω δηλώσεων, των Περιφερειακών Ενοτήτων Ικαρίας, Λήμνου, Σάμου, Χίου, Καλύμνου, Καρπάθου, Ρόδου και Κω, καθώς και στον Δήμο Γαύδου της Περιφερειακής Ενότητας Χανίων και στον Δήμο Κεντρικής Κέρκυρας και Διαποντίων Νήσων της Περιφερειακής Ενότητας Κέρκυρας. Η απαλλαγή αφορά αποκλειστικά στα δικαιώματα επί των ακινήτων του προηγούμενου εδαφίου που βρίσκονται στα νησιά αυτά.

ι) Σε εγγεγραμμένες Ο.Κοι.Π. για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά για την εκπλήρωση των σκοπών τους.

2. Απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. και τα δικαιώματα στα ακίνητα για τα οποία:

α) Υφίσταται απαγόρευση οποιασδήποτε χρήσης, σύμφωνα με τον ισχύοντα Πολεοδομικό Σχεδιασμό, ιδίως ρυμοτομικό βάρος, ρυμοτομική απαλλοτρίωση, δέσμευση ακινήτου για κοινωφελή ή κοινόχρηστο σκοπό ή για λόγους προστασίας μνημείων και αρχαιοτήτων, ιδίως αρχαιολογική δέσμευση για ανασκαφές, κήρυξη αρχαιολογικού χώρου, καθώς και για λόγους προστασίας του περιβάλλοντος, που έχει επιβληθεί από φορείς της Γενικής Κυβέρνησης, αποκλειστικά κατά το μέρος για το οποίο υφίσταται η ως άνω απαγόρευση. Σε περίπτωση μερικής απαγόρευσης χρήσης ακινήτου εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατά τριάντα τοις εκατό (30%). Σε περίπτωση μερικής απαγόρευσης χρήσης ακινήτου εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατά εξήντα τοις εκατό (60%). Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων μπορεί να καθορίζονται περιπτώσεις οι οποίες υπάγονται στα προηγούμενα εδάφια.

β) Έχει διαταχθεί με αμετάκλητη δικαστική απόφαση η αποδέσμευση από απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και δεν έχει εκδοθεί σχετική πράξη της Διοίκησης για την ως άνω αποδέσμευση.

γ) Έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση ή οριστική διοικητική πράξη αποζημίωσης για απαλλοτρίωση ή ρυμοτομικό βάρος ή δέσμευση κάθε είδους και δεν έχει καταβληθεί η αποζημίωση μετά από ένα (1) έτος από το έτος έκδοσης της παραπάνω απόφασης.

Οι παραπάνω απαλλαγές ή μειώσεις από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό της πλήρους αποζημίωσης σχετικά με τα δικαιώματα της παραγράφου 2 του άρθρου 1.

3. Κάθε άλλη διάταξη, γενική ή ειδική, που αφορά απαλλαγές από φόρους ή τέλη, δεν εφαρμόζεται για τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακίνητης Περιουσίας, με εξαίρεση τις συμβάσεις παραχώρησης του Δημοσίου που έχουν κυρωθεί με νόμο μέχρι την κατάθεση στη Βουλή του σχεδίου του παρόντος νόμου, εφόσον σε αυτές είχε προβλεφθεί η πλήρης απαλλαγή από φόρους ακίνητης περιουσίας.

4. Κτίσματα μετά του αναλογούντος σε αυτά οικοπέδου, τα οποία βρίσκονται εντός της νήσου Κεφαλληνίας και των νομών Φθιώτιδας και Φωκίδας και έχουν αποδεδειγμένα υποστεί ζημιές

από τους σεισμούς του Ιανουαρίου 2014 και Αυγούστου 2013 αντίστοιχα, απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα έτη 2014 και 2015. Για το έτος 2014, απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α., τα ακίνητα, τα οποία βρίσκονται εντός της νήσου Κεφαλληνίας. Για το έτος 2014, ακίνητα, τα οποία βρίσκονται εντός των ορίων των κηρυχθέντων ως πολεοδομικά ανενεργών στην παλαιά τους θέση οικισμών Πεπονιάς, Πολύλακκου, Αξιόκαστρου, Κλήματος, Τραπεζίτσας - Πανάρετης και Πυλωρών του Νομού Κοζάνης, δυνάμει του από 5.12.2002 διατάγματος (Δ' 1075), απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α., εφόσον, καθ' όλο το έτος 2013 αυτά δεν ηλεκτροδοτήθηκαν. Κτίσματα μετά του αναλογούντος σε αυτά οικοπέδου, τα οποία βρίσκονται εντός των περιφερειακών ενοτήτων Λευκάδας και Ιθάκης και έχουν αποδεδειγμένα υποστεί ζημιές από τους σεισμούς του Νοεμβρίου 2015, απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα έτη 2015 και 2016. Κτίσματα μετά του αναλογούντος σε αυτά οικοπέδου, τα οποία βρίσκονται στις δημοτικές ενότητες του Δήμου Λέσβου της Περιφέρειας Βορείου Αιγαίου και στη νήσο Κω και έχουν αποδεδειγμένα υποστεί ζημιές από το σεισμό της 12ης Ιουνίου 2017 και το σεισμό της 21ης Ιουλίου 2017, αντίστοιχα, απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. για τα έτη 2017 και 2018. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων καθορίζονται τα δικαιολογητικά και η διαδικασία χορήγησης της απαλλαγής.

7Ζ. Για το έτος 2024 ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατά δέκα τοις εκατό (10%) για κατοικίες φυσικών προσώπων που ασφαρίζονται σε ασφαλιστική επιχείρηση εγγεγραμμένη στο Μητρώο Ασφαλιστικών Επιχειρήσεων, που τηρείται στη Διεύθυνση Εποπτείας Ιδιωτικής Ασφάλισης της Τράπεζας της Ελλάδος, για σεισμό, πυρκαγιά και πλημμύρα, εφόσον η ασφάλιση καλύπτει το σύνολο της αξίας του ακινήτου. Ως αξία του ακινήτου, για τις ανάγκες εφαρμογής του πρώτου εδαφίου, λαμβάνεται η αξία ανακατασκευής του κτίσματος ή των κτισμάτων, μη υπολογιζόμενης της αξίας του οικοπέδου, η οποία δεν μπορεί να υπολείπεται των χιλίων (1.000) ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο.

Για τα έτη 2025 και εφεξής, για κατοικίες φυσικών προσώπων που ασφαρίζονται σύμφωνα με τα προηγούμενα εδάφια, ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. μειώνεται κατά είκοσι τοις εκατό (20%), εφόσον η φορολογητέα αξία τους για σκοπούς επιβολής ΕΝ.Φ.Ι.Α. δεν υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες (500.000) ευρώ, και κατά δέκα τοις εκατό (10%), εφόσον υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες (500.000) ευρώ. Προϋπόθεση για την εφαρμογή της παρούσας είναι η ασφάλιση να αφορά το προηγούμενο έτος με διάρκεια τουλάχιστον τριών (3) μηνών. Αν η διάρκεια της ασφάλισης είναι μικρότερη του ενός (1) έτους, η μείωση του ΕΝ.Φ.Ι.Α. προσαρμόζεται αναλογικά.

Με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, που εκδίδεται μετά από εισήγηση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, καθορίζεται το κόστος της αξίας ανακατασκευής του ακινήτου, μπορεί να αναπροσαρμόζεται το ποσό του δεύτερου εδαφίου, καθώς και να ρυθμίζεται κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παρούσας.

8. Με απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων καθορίζονται τα δικαιολογητικά και η διαδικασία χορήγησης των απαλλαγών που ορίζονται στο παρόν άρθρο.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 10 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 10 κωδικοποιείται το άρθρο 3 του ν. 4223/2013, όπως κατά περίπτωση αντικαταστάθηκαν η περ. α) της παρ. 1, με το άρθρο 74 του ν. 4758/2020 (Α' 242) και η περ. β) της παρ. 1 με το άρθρο 81 του ν. 4646/2019, η περ. γ) τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 36 του ν. 5135/2024 (Α' 147), η περ. στ) της παρ. 1 τροποποιήθηκε με το άρθρο 78 του ν. 4821/2021 (Α' 134), προστέθηκαν η περ. η) της παρ. 1 με την παρ. 4 του άρθρου 2 του ν. 4337/2015, η περ. θ) της παρ. 1 με την παρ. 1 του άρθρου 29 του ν. 4726/2020 (Α' 181), η περ. ι) με το άρθρο 20 του ν. 4873/2021 (Α' 248), συμπληρώθηκε η περ. α) της παρ. 2 με την παρ. 2 του άρθρου δέκατου όγδου του ν. 4286/2014 (Α' 194), η παρ. 4 (πρώην 3) είχε προστεθεί ως παρ. 3 με την υποπαρ. 5 της παρ. Γ του άρθρου τρίτου του ν. 4254/2014 (Α' 85), αναριθμήθηκε σε παρ. 4 και συμπληρώθηκε

με την παρ. 3 του άρθρου δέκατου όγδοου του ν. 4286/2014 και τροποποιήθηκε με προσθήκη εδαφίων με την παρ. 3 του άρθρου 117 του ν. 4387/2016 (Α' 85) και με την παρ. 1 του άρθρου 13 του ν. 4484/2017 (Α' 110), προστέθηκε η παρ. 5 με την παρ. 9 του άρθρου δέκατου όγδοου του ν. 4286/2014 και συμπληρώθηκε με την υποπαρ. Δ.3. της παρ. Δ του άρθρου 2 του ν. 4336/2015 (Α' 94), η παρ. 6 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 54 του ν. 5087/2024 και εν συνεχεία τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 35 του ν. 5135/2024, η παρ. 7 όπως είχε τροποποιηθεί και αντικατασταθεί με σειρά διατάξεων, τελικά αντικαταστάθηκε με το άρθρο 96 του ν. 4714/2020 (Α' 148) και εν συνεχεία τροποποιήθηκε διαδοχικά με το άρθρο 95 του ν. 4826/2021 (Α' 160), με το άρθρο 42 του ν. 4916/2022, με το άρθρο 22 του ν. 5024/2023 (Α' 41), με την παρ. 1 του άρθρου 54 του ν. 5087/2024 και παρατάθηκε η ισχύς της με την περ. α) της παρ. 3 του άρθρου 37 του ν. 5167/2024 (Α' 207), η παρ. 7Α είχε προστεθεί με το άρθρο 154 του ν. 4808/2021 (Α' 101) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 42 του ν. 4916/2022, το άρθρο 23 του ν. 5024/2023, την παρ. 1 του άρθρου 35 του ν. 5135/2024 και την παρ. 1 του άρθρου 34 του ν. 5188/2025 (Α' 49), η παρ. 7Β είχε προστεθεί με το άρθρο δέκατο έκτο της από 13.8.2021 Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (Π.Ν.Π.) (Α' 143) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 42 του ν. 4916/2022 και το άρθρο 24 του ν. 5024/2023 και επεκτάθηκε η ισχύς της με την παρ. 2 του άρθρου 35 του ν. 5135/2024 και την παρ. 3 του άρθρου 34 του ν. 5188/2025, η περ. 7Γ είχε προστεθεί με το άρθρο 76 του ν. 4837/2021 (Α' 178) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 25 του ν. 5024/2023 και την παρ. 1 του άρθρου 35 του ν. 5135/2024, η παρ. 7Δ είχε προστεθεί με το άρθρο 76 του ν. 4837/2021 και τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 35 του ν. 5135/2024 και το άρθρο 34 του ν. 5188/2025, η παρ. 7Ε είχε προστεθεί με το άρθρο 45 του ν. 4876/2021 (Α' 251) και τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 68 του ν. 5100/2024 (Α' 49) και την παρ. 2 του άρθρου 34 του ν. 5188/2025, η παρ. 7ΣΤ προστέθηκε με το άρθρο 26 του ν. 5024/2023, η παρ. 7Ζ είχε προστεθεί με το άρθρο 44 του ν. 5045/2023 (Α' 136) και τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 5162/2024 (Α' 198), η παρ. 7Η, η οποία είχε προστεθεί με το άρθρο 69 του ν. 5045/2023 και στη συνέχεια καταργήθηκε από την έναρξη ισχύος της με την παρ. 3 του άρθρου 54 του ν. 5087/2024, η παρ. 7Θ προστέθηκε με το άρθρο 92 του ν. 5162/2024 και τέλος η παρ. 8 προστέθηκε ως παρ. 7 με την παρ. 1 του άρθρου 7 της από 26.7.2018 Π.Ν.Π. (Α' 138), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 3 του ν. 4576/2018 (Α' 196) και στη συνέχεια αναριθμήθηκε σε παρ. 8 με το άρθρο τρίτο της από 10.8.2018 Π.Ν.Π. (Α' 149).

Ειδικότερα, πέραν των λεκτικών αναδιατυπώσεων και της επικαιροποίησης των σχετικών παραπομπών προς τις διατάξεις του παρόντος Κώδικα, επισημαίνονται τα ακόλουθα:

α) Στο τελευταίο εδάφιο της περ. α) της παρ. 2 διευκρινίζεται το εύρος της εξουσιοδοτικής διάταξης για λόγους συμβατότητας προς το Σύνταγμα, δεδομένου ότι μέχρι σήμερα δεν έχει γίνει χρήση της.

β) Στην παρ. 3 με την οποία κωδικοποιείται η παρ. 3 του άρθρου 3 του ν. 4223/2013 προστίθεται η πρόβλεψη ότι οι διατάξεις, γενικές ή ειδικές, που προβλέπουν απαλλαγές από φόρους ή τέλη και οι οποίες δεν εφαρμόζονται για τον ΕΝ.Φ.Ι.Α., είναι αυτές που έχουν θεσπιστεί μέχρι την 31η Δεκεμβρίου 2013, ήτοι μέχρι την ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4223/2013, προκειμένου να μην δημιουργηθεί σύγχυση και η κωδικοποιητική διάταξη να μην καταλαμβάνει τις απαλλαγές που έχουν θεσπιστεί με διατάξεις μεταγενέστερες της δημοσίευσης του ν. 4223/2013. Επιπλέον, προστίθεται ρητή ημερομηνία η «12η Δεκεμβρίου 2013» και διαγράφεται η φράση «κατάθεση στη Βουλή του σχεδίου του παρόντος νόμου», η οποία αναφέρεται στον ν. 4223/2013, προκειμένου να αποσαφηνιστεί το ακριβές πεδίο εφαρμογής της διάταξης.

γ) Οι παρ. 4 και 5 του άρθρου 3 του ν. 4223/2013 απαλείφονται, λόγω εξάντλησης του ρυθμιστικού τους περιεχομένου.

δ) Απαλείφεται το όγδοο εδάφιο της παρ. 6 του άρθρου 3 του ν. 4223/2013, λόγω εξάντλησης του ρυθμιστικού του περιεχομένου.

ε) Απαλείφονται τα πέντε πρώτα εδάφια της παρ. 7Β, η παρ. 7Γ και η παρ. 7ΣΤ του άρθρου 3 του ν. 4223/2013, λόγω εξάντλησης του ρυθμιστικού τους περιεχομένου.

στ) Οι παρ. 7, 7Α, το έκτο εδάφιο της παρ. 7Β και οι παρ. 7Δ, 7Ε και 7Θ του άρθρου 3 του ν. 4223/2013 δεν εντάσσονται στο συγκεκριμένο άρθρο, καθόσον κωδικοποιούνται στο άρθρο 17 του παρόντος Κώδικα ως μεταβατικές διατάξεις.

ζ) Με την παρ. 5 κωδικοποιείται η παρ. 7Ζ του άρθρου 3 του ν. 4223/2013 με λεκτικές αναδιατυπώσεις και απαλείφεται η αναφορά της πρώτης εφαρμογής της ρύθμισης.

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΒΑΣΗ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ

ΑΡΘΡΟ 11

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΚΥΡΙΟΥ ΦΟΡΟΥ

Ενότητα Α.

Υπολογισμός του κύριου φόρου για τα κτίσματα

1. Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των κτισμάτων υπολογίζεται με βάση τη γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, τη χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο και τον αριθμό προσόψεων του κτίσματος.

Ειδικότερα:

α) Η γεωγραφική θέση του κτίσματος προσδιορίζει την τιμή ζώνης, στην οποία υπάγεται αυτό, σύμφωνα με το άρθρο 4 και τις αποφάσεις του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του. Ανάλογα με την τιμή ζώνης που ισχύει την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, γίνεται κατάταξη του κτίσματος σε αντίστοιχη φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.).

β) Η επιφάνεια υπολογίζεται σε τετραγωνικά μέτρα.

γ) Προκειμένου για ειδικά κτήρια, η επιφάνεια απομειώνεται με την εφαρμογή Συντελεστή Απομείωσης Επιφανείας (Σ.Α.Ε.). Ως ειδικά κτήρια για την εφαρμογή του παρόντος Μέρους νοούνται τα κτίσματα των περ. δ', ε', στ', ζ', η' και θ' της παρ. 1 του άρθρου 2 της υπό στοιχεία 1129485/479/Γ0013ΠΟΛ.1310/3.12.1996 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών «Προσδιορισμός κατ' άρθρο 41α του Ν. 1249/1982 με αντικειμενικά κριτήρια, αξίας κτισμάτων ακινήτων, τα οποία βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού» (Β' 1152), με τις προϋποθέσεις που ορίζονται σε αυτή.

δ) Η χρήση των χώρων του κτίσματος διακρίνεται σε κύρια και βοηθητική. Με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών ορίζονται η διάκριση των χώρων σε κύρια και βοηθητική σχετικά με την επιβολή του φόρου και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου.

ε) Η παλαιότητα του κτίσματος προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ του έτους φορολογίας και του έτους έκδοσης της νεότερης οικοδομικής άδειας. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, ως έτος έκδοσής της λαμβάνεται το έτος κατασκευής το οποίο προκύπτει από δημόσιο έγγραφο. Αν το έτος κατασκευής δεν προκύπτει από δημόσιο έγγραφο ή από τη δήλωση στοιχείων ακινήτων, ως έτος έκδοσης της άδειας λαμβάνεται το έτος κατά το οποίο δηλώθηκε το κτίσμα με την υποβολή προς τη Φορολογική Διοίκηση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

2. Για τον υπολογισμό του κύριου φόρου, με βάση τα κριτήρια της παρ. 1, καθορίζονται συντελεστές ως εξής:

α) Βασικός Φόρος (Β.Φ.) ανά φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.), όπως αυτή αντιστοιχεί στην τιμή ζώνης, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Τιμή Ζώνης (€/μ2)	Φ.Ζ.	Συντελεστής βασικού φόρου (€/μ2)
0-750	1	2,00
751-1500	2	2,80
1501-2500	3	3,70
2501-3000	4	4,50
3001-3500	5	7,60
3501-4000	6	9,20
4001-4500	7	11,10
4501-5000	8	13,40
≥5001	9	16,20

Κτίσματα εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, για τα οποία δεν έχει καθορισθεί τιμή ζώνης, καθώς και τα ειδικά κτήρια της περ. γ) της παρ. 1 της παρούσας Ενότητας, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της Δημοτικής Ενότητας στην οποία βρίσκονται. Αν δεν έχουν καθορισθεί τιμές ζώνης στη Δημοτική Ενότητα, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης του οικείου Δήμου και αν δεν έχουν καθορισθεί τιμές ζώνης στον Δήμο, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της οικείας Περιφερειακής Ενότητας και αν δεν έχουν καθορισθεί τιμές ζώνης στην Περιφερειακή Ενότητα, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της οικείας Περιφέρειας.

β) Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.), σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Παλαιότητα	Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.)
26 έτη και άνω	1,00
20 έως και 25 έτη	1,05
15 έως και 19 έτη	1,10
10 έως και 14 έτη	1,15
5 έως και 9 έτη	1,20
Μέχρι και 4 έτη	1,25

Για τα κτήρια που ανεγέρθηκαν προ του 1930 εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας μηδέν κόμμα οκτώ (0,8), ενώ για τα κτήρια με παλαιότητα άνω των εκατό (100) ετών εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας μηδέν κόμμα εξήντα (0,60).

γ) Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.) κτίσματος, προκειμένου για κύριους χώρους ειδικών κτηρίων, ο οποίος εφαρμόζεται κλιμάκιο επιφάνειας στο οποίο αντιστοιχεί, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Κλιμάκιο Επιφάνειας (μ2)	Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.)
0-500	1,00
500,01 - 1.500	0,80
1.500,01-3.000	0,75

3.000,01-5.000	0,65
5.000,01-10.000	0,55
10.000,01-25.000	0,45
25.000,01-50.000	0,35
50.000,01 και άνω	0,25

δ) Συντελεστής Ορόφου (Σ. Ορόφου), ο οποίος εφαρμόζεται για τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το κτίσμα, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Όροφος	Συντελεστής Ορόφου (Σ. Ορόφου)
Υπόγειο	0,98
Ισόγειο και 1ος	1,00
2ος και 3ος	1,01
4ος και 5ος	1,02
6ος και άνω	1,03

Σε περίπτωση που το κτίσμα εκτείνεται σε περισσότερους από έναν ορόφους, ως Συντελεστής Ορόφου λαμβάνεται εκείνος του υψηλότερου ορόφου.

Συντελεστής Ορόφου δεν εφαρμόζεται στα ειδικά κτήρια και τις μονοκατοικίες.

ε) Προκειμένου για μονοκατοικία, εφαρμόζεται Συντελεστής Μονοκατοικίας (Σ. Μον.), ο οποίος ορίζεται σε ένα κόμμα μηδέν δύο (1,02).

στ) Συντελεστής Πρόσοψης (Σ. Πρόσοψης), ο οποίος ορίζεται σε ένα (1) για μηδενικό αριθμό προσόψεων, σε ένα κόμμα μηδέν ένα (1,01) για κτήρια με μία πρόσοψη και σε ένα κόμμα μηδέν δύο (1,02) για κτήρια με δύο ή περισσότερες προσόψεις. Ο συντελεστής πρόσοψης δεν εφαρμόζεται στους βοηθητικούς χώρους και στα ειδικά κτήρια.

ζ) Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων (Σ.Β.Χ.), ο οποίος ορίζεται σε μηδέν κόμμα ένα (0,1).

η) Συντελεστής Ημιτελών Κτισμάτων (Σ.Η.Κ.), ο οποίος ορίζεται σε μηδέν κόμμα τέσσερα (0,4) και εφαρμόζεται στα ημιτελή κτίσματα, ανεξαρτήτως σταδίου κατασκευής, που:

ηα) δεν είχαν ποτέ ηλεκτροδοτηθεί και είναι κενά ή

ηβ) ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ηλεκτρικό ρεύμα, δεν είχαν ποτέ άλλη παροχή ρεύματος πλην της εργοταξιακής και είναι κενά.

θ) Συντελεστής Ειδικών Κτηρίων (Σ.Ε.Κ.), ο οποίος ορίζεται σε μηδέν κόμμα πέντε (0,5). Ο Συντελεστής Ειδικών Κτηρίων δεν εφαρμόζεται όταν χρησιμοποιείται ο συντελεστής βοηθητικών χώρων. Για τα ειδικά κτήρια αγροτικής χρήσης ο Συντελεστής Ειδικών Κτηρίων και ο συντελεστής βοηθητικών χώρων ορίζονται σε μηδέν (0).

3.α. Ο κύριος φόρος για τα δικαιώματα επί των κτισμάτων, εκτός των ειδικών κτηρίων, ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φόρου, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή ορόφου ή μονοκατοικίας, του συντελεστή πρόσοψης, του συντελεστή βοηθητικών χώρων και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση, ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια κτίσματος (μ²) x ΒΦ x ΣΠΚ x Σ. Ορόφου ή Σ. Μον. x Σ. Πρόσοψης

x ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)

β. Προκειμένου για τα ειδικά κτήρια της περ. γ) της παρ. 1 της παρούσας Ενότητας, ο κύριος φόρος ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φόρου, του συντελεστή ειδικών κτηρίων, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή απομείωσης επιφάνειας, του συντελεστή βοηθητικών χώρων και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση, ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια κτίσματος (μ²) x ΒΦ x ΣΕΚ x ΣΠΚ x ΣΑΕ x ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)

Ενότητα Β.

Υπολογισμός κύριου φόρου για οικοπέδα και γήπεδα

Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των γηπέδων εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού(οικόπεδα) ή των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (γήπεδα) υπολογίζεται σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους.

1. Ειδικότερα, για τα οικοπέδα:

α) Το οικόπεδο εντάσσεται σε φορολογική ζώνη και προσδιορίζεται συντελεστής φόρου με βάση τη μοναδιαία αξία του οικοπέδου, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Μοναδιαία αξία (€/μ ²)	Φ.Ζ	Συντελεστής φόρου (€/μ ²)
0,01-6,00	1	0,0037
6,01-20,00	2	0,0075
20,01-50,00	3	0,0125
50,01-75,00	4	0,0185
75,01-100,00	5	0,0375
100,01-150,00	6	0,0750
150,01-200,00	7	0,1850
200,01-300,00	8	0,2470
300,01-400,00	9	0,3700
400,01-600,00	10	0,5550
600,01-800,00	11	0,7400
800,01-900,00	12	0,9900
900,01-1000,00	13	1,2500
1000,01-1500,00	14	1,6000
1500,01-2000,00	15	2,3500
2000,01-3000,00	16	3,7000
3000,01-4000,00	17	4,9500
4000,01-5000,00	18	7,4000
≥5000,01	19	9,2500

β) Η Μοναδιαία Αξία του οικοπέδου ανά τετραγωνικό μέτρο είναι ο λόγος της φορο-

λογητέας αξίας του οικοπέδου προς τη συνολική επιφάνειά του. Αν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία δεν ισχύουν οι αποφάσεις του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4, η μοναδιαία αξία του οικοπέδου ανά τετραγωνικό μέτρο δεν μπορεί να είναι ανώτερη της τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο, η οποία ελήφθη υπόψη για τον υπολογισμό του φόρου ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων έτους 2013.

γ) Η φορολογητέα αξία του οικοπέδου ισούται με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου, της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, του συντελεστή πρόσοψης και της επιφάνειας του οικοπέδου. Για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, εφαρμόζονται τα εξής:

γα) Ο συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.), η συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου, καθώς και ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), για τον υπολογισμό της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, λαμβάνονται όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4, ανεξάρτητα αν ο συντελεστής δόμησης που ισχύει για τα ακίνητα είναι διαφορετικός από τον Σ.Α.Ο.. Αν το οικόπεδο είναι δεσμευμένο για κοινωφελή χρήση, ο Σ.Α.Ο. είναι ίσος με τον συντελεστή δόμησης του Οικοδομικού Τετραγώνου, όπως έχει καθοριστεί με προεδρικό διάταγμα.

γβ) Αν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία δεν έχουν καθοριστεί με τις αποφάσεις της υποπερ. γα, συντελεστής οικοπέδου (Σ.Ο.), ως συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), λαμβάνονται οι χαμηλότεροι Σ.Ο., συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και Σ.Α.Ο. της ζώνης με τη χαμηλότερη τιμή ζώνης της οικείας Δημοτικής Ενότητας, όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4. Αν δεν έχουν καθοριστεί τέτοιες ζώνες και τέτοιοι συντελεστές στη Δημοτική Ενότητα, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές του οικείου Δήμου, και αν δεν έχουν καθοριστεί ούτε στον Δήμο, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές της οικείας Περιφερειακής Ενότητας και αν δεν έχουν καθοριστεί ούτε στην Περιφερειακή Ενότητα, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές της οικείας Περιφέρειας.

γγ) Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται Συντελεστής Πρόσοψης (Σ. Πρόσοψης), ως εξής: ένα (1,00) για πρόσοψη σε μία μόνο οδό, ένα κόμμα μηδέν οκτώ (1,08) για πρόσοψεις σε δύο (2) ή περισσότερες οδούς ή σε οδό και πλατεία και μηδέν κόμμα ογδόντα (0,80), αν δεν υπάρχει πρόσοψη σε οδό.

γδ) Οι υποπερ. εα), εβ), εγ), εδ), εε) και εστ) της περ. έ) της παρ. 9 του άρθρου 6 εφαρμόζονται ανάλογα.

δ) Οικόπεδα, τα οποία είναι επιφάνειες που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών, με εξαίρεση τις επιφάνειες που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης ή είναι λωρίδες γης, στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές ή οικόπεδα έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, ή βρίσκονται εντός Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων του ν. 3986/2011 (Α' 152) ή εντός Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του ν. 4062/2012 (Α' 70) και στις δύο προηγούμενες περιπτώσεις μόνο μέχρι τη μεταβίβασή τους από τον φορέα της επένδυσης προς τρίτους, ή βρίσκονται εντός τω ορίων των περιοχών που ορίζονται από το

άρθρο 1 του ν. 4458/1965 (Α' 33), τα άρθρα 1 και 29 του ν. 2545/1997 (Α' 254), το άρθρο 41 του ν. 3982/2011 (Α' 143) και το άρθρο 3 του ν. 4982/2022 (Α' 195) εντάσσονται στην πρώτη φορολογική ζώνη.

ε) Αν στο οικοπέδο υπάρχει κτίσμα, η επιφάνεια του οικοπέδου για την οποία επιβάλλεται ο κύριος φόρος ισούται με το υπόλοιπο της συνολικής επιφάνειας αφού αφαιρεθεί η επιφάνεια του οικοπέδου, η οποία αναλογεί στον συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου, με βάση τη δόμηση, η οποία έχει πραγματοποιηθεί στο οικοπέδο, ως εξής:

Επιφάνεια οικοπέδου για την οποία επιβάλλεται φόρος όταν υπάρχει κτίσμα = συνολική επιφάνεια οικοπέδου - επιφάνεια οικοπέδου που αναλογεί στον Σ.Α.Ο. με βάση τη δόμηση που έχει πραγματοποιηθεί.

Για τον Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) που εφαρμόζεται ισχύουν όσα ορίζονται στην υποπερ. γα) της περ. γ) της παρ. 1 της παρούσας Ενότητας με εξαίρεση την περίπτωση που το κτίσμα έχει ηλικία εκατό (100) ετών ή μεγαλύτερη, καθώς και την περίπτωση που επί του οικοπέδου υπάρχει κτήριο, το οποίο έχει κηρυχθεί ιστορικό διατηρητέο μνημείο ή έργο τέχνης, οπότε θεωρείται ότι ο Σ.Α.Ο. έχει εξαντληθεί.

στ) Ο κύριος φόρος ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας και του συντελεστή φόρου, ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια οικοπέδου (μ²) x ΣΦ.

2. Ειδικότερα, για τα γήπεδα, ο κύριος φόρος προκύπτει από τον Βασικό Συντελεστή Φορολογίας που καθορίζεται σε μηδέν κόμμα μηδέν μηδέν ένα (0,001) του ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (1 ευρώ ανά στρέμμα) με την εφαρμογή των συντελεστών θέσης, χρήσης, άρδευσης, απαλλοτρίωσης και του συντελεστή ύπαρξης κατοικίας, κατά περίπτωση, ως εξής:

α) Συντελεστής Θέσης (Σ.Θ.), ο οποίος ορίζεται ανάλογα με τη θέση που αντιστοιχεί στην ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) της Δημοτικής Ενότητας στην οποία ανήκει το γήπεδο, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) (€/μ ²)	Συντελεστής Θέσης(Σ.Θ.)
0,1 - 0,49	1,0
0,5 - 0,99	1,1
1 - 1,99	1,2
2 - 2,99	1,3
3 - 4,99	1,5
5 - 6,99	1,7
7 - 9,99	2,0
10 - 14,99	2,3
15 - 19,99	2,5
20 +	3,0

Η ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) λαμβάνεται όπως ορίζεται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 5.

β) Συντελεστής Χρήσης (Σ.Χ.), ο οποίος ορίζεται ανάλογα με τη χρήση του γηπέδου, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Χρήση γηπέδου	Συντελεστής Χρήσης (Σ.Χ.)
Δάσος ή δασική έκταση	0,1
Βοσκότοπος/Χέρσες μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις	0,5
Καλλιέργειες (μονοετείς ή δενδροκαλλιέργειες)/ Αγρανάπαυση καλλιεργήσιμων εκτάσεων	2,0
Μεταλλείο - Λατομείο	5,0
Υπαίθρια έκθεση/Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων και αναψυχής	8,0

γ) Συντελεστής Άρδευσης (Σ. Αρ.), ο οποίος ορίζεται σε ένα κόμμα ένα (1,1).

δ) Συντελεστής Απαλλοτριώσης, (Σ. Απ.), ο οποίος ορίζεται σε μηδέν κόμμα εβδομήντα πέντε (0,75).

ε) Συντελεστής Κατοικίας (Σ.Κ.), ο οποίος ορίζεται ίσος με πέντε (5), αν υπάρχει κατοικία εντός του γηπέδου.

Αν ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος, το μέρος του συμφώνου συμβίωσης και τα εξαρτώμενα, κατά τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 4172/2013, Α' 167), τέκνα της οικογένειάς του, δεν έχουν εμπράγματα δικαιώματα της παρ. 2 του άρθρου 8 σε άλλη κατοικία, σύμφωνα με τη δήλωση στοιχείων ακινήτων και τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος, και η κατοικία που υπάρχει στο γήπεδο έχει επιφάνεια κύριων χώρων μικρότερη των εκατόν πενήντα τετραγωνικών μέτρων (150 μ²), ο συντελεστής κατοικίας δεν εφαρμόζεται.

Ο συντελεστής κατοικίας εφαρμόζεται στη συνολική επιφάνεια του γηπέδου, χωρίς να αφαιρείται η επιφάνεια του κτίσματος. Αν το γήπεδο έχει επιφάνεια άνω των δέκα χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων (10.000 μ²), ο συντελεστής εφαρμόζεται μέχρι και τις δέκα χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα.

στ) Ο κύριος φόρος ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του γηπέδου, του βασικού συντελεστή φορολογίας, του συντελεστή θέσης, του συντελεστή χρήσης, του συντελεστή άρδευσης, του συντελεστή απαλλοτριώσης και του συντελεστή κατοικίας, όπως προβλέπεται, ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια γηπέδου (μ²) x ΒΣΦ x ΣΘ x ΣΧ x ΣΑρ x ΣΑπ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΚ (όπου εφαρμόζεται).

ζ) Ειδικά για γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, τα οποία χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών, με εξαίρεση τις επιφάνειες που, χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης, ή είναι λωρίδες γης στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές, ή εδαφοτεμάχια έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, ή βρίσκονται εντός Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων του ν. 3986/2011 ή εντός Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του ν. 4062/2012, και στις δύο προηγούμενες περιπτώσεις μόνο μέχρι τη μεταβίβασή τους από τον φορέα της επένδυσης προς τρίτους, ή βρίσκονται εντός των ορίων των περιοχών που ορίζονται στο άρθρο 1 του ν. 4458/1965, στα άρθρα 1 και 29 του ν. 2545/1997,

στο άρθρο 41 του ν. 3982/2011 και στο άρθρο 3 του ν. 4982/2022, ο κύριος φόρος ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του γηπέδου επί τον βασικό συντελεστή φορολογίας της παρούσας παραγράφου.

Ενότητα Γ

Υπολογισμός φόρου επί της συνολικής αξίας ανά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου

1. Για δικαιώματα επί ακινήτων υπολογίζεται φόρος επί της συνολικής αξίας ανά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου, όπως αυτό αποτυπώνεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του άρθρου 2, σύμφωνα με την κατωτέρω κλίμακα:

Κλιμάκια συνολικής αξίας ακινήτου σε ευρώ	Συντελεστής φόρου ανά κλιμάκιο αξίας
0,01-400.000	0%
400.000,01-500.000	0,20%
500.000,01-600.000	0,30%
600.000,01-700.000	0,40%
700.000,01-800.000	0,50%
800.000,01-900.000	0,60%
900.000,01-1.000.000	0,70%
1.000.000,01-2.000.000	0,90%
≥2.000.000,01	1,00%

2. Ο φόρος της παρούσας Ενότητας υπολογίζεται στη συνολική αξία του εκατό τοις εκατό (100%) της πλήρους κυριότητας του ακινήτου, όπως το δικαίωμα αυτό αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, απομειώνεται με βάση τον συντελεστή συνιδιοκτησίας της παρ. 9 του άρθρου 6, εφόσον υφίσταται συνιδιοκτησία στην πλήρη ή ψιλή κυριότητα, και επιμερίζεται σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 9. Η αξία του προηγούμενου εδαφίου υπολογίζεται σύμφωνα με τις παρ. 3 και 4 της Ενότητας Ε.

3. Η παρούσα Ενότητα εφαρμόζεται, εφόσον η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας του υποκειμένου στον φόρο, όπως αυτή υπολογίζεται βάσει της Ενότητας Ε, υπερβαίνει τις τριακόσιες χιλιάδες (300.000) ευρώ.

4. Δεν επιβάλλεται ο φόρος της παρούσας Ενότητας σε δικαίωμα επί οικοπέδου με ή χωρίς κτίσμα, όταν το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του εν λόγω οικοπέδου δεν υπερβαίνει το πέντε τοις εκατό (5%). Επιπλέον, το δικαίωμα επί του οικοπέδου δεν λαμβάνεται υπόψη για την εφαρμογή του συντελεστή φόρου ανά κλιμάκιο αξίας της παρούσας Ενότητας, λαμβάνεται όμως υπόψη για τη συνολική αξία της περιουσίας του υποκειμένου στον φόρο για την παρούσα Ενότητα και την Ενότητα Ε.

5. Η παρούσα Ενότητα δεν εφαρμόζεται:

- α) για δικαιώματα επί γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού,
- β) για δικαιώματα επί των κτηρίων που βρίσκονται σε γήπεδα ή οικόπεδα και τα κτήρια αυτά είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό (100) ετών και έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή ως έργα τέχνης, καθώς και για τα αναλο-

γούνται σε αυτά ποσοστά επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται, και

γ) για δικαιώματα επί ιστορικών διατηρητέων μνημείων ή έργων τέχνης, του Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220) τα οποία δεν εμπίπτουν στην περ. β' καθώς και για δικαιώματα επί κτηρίων, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί μέχρι την 31η.12.2021 ως διατηρητέα, σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 1577/1985 (Α' 210), εφόσον τα ως άνω μνημεία, έργα τέχνης ή διατηρητέα κτήρια είναι προγενέστερα της 1ης Ιανουαρίου 1940, και για τα αναλογούντα σε αυτά ποσοστά επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται.

Ενότητα Δ.

Συνολικός υπολογισμός κυρίου φόρου:

1. Ο κύριος φόρος των φυσικών προσώπων ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου κτισμάτων της Ενότητας Α, του κύριου φόρου οικοπέδων και γηπέδων της Ενότητας Β και του φόρου επί της συνολικής αξίας ανά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου της Ενότητας Γ.

2. Ο κύριος φόρος των νομικών προσώπων και των νομικών οντοτήτων ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου κτισμάτων της Ενότητας Α και του κύριου φόρου οικοπέδων και γηπέδων της Ενότητας Β.

Ενότητα Ε.

Προσαύξηση του φόρου φυσικών προσώπων ανάλογα με τη συνολική αξία της περιουσίας

1. Ο φόρος φυσικών προσώπων που προκύπτει από την εφαρμογή του παρόντος άρθρου προσαυξάνεται ανάλογα με τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας ως εξής:

α) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και εξακόσιες πενήντα χιλιάδες (650.000) ευρώ, κατά ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%),

β) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και οκτακόσιες χιλιάδες (800.000) ευρώ, κατά ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%),

γ) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και ένα εκατομμύριο (1.000.000) ευρώ, κατά ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%),

δ) για αξία ακίνητης περιουσίας από ένα εκατομμύριο και ένα λεπτό (1.000.000,01) ευρώ και άνω, κατά ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%).

2. Η προσαύξηση σύμφωνα με την παρ. 1 της παρούσας Ενότητας εφαρμόζεται, εφόσον η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες (500.000) ευρώ.

3. Για τον υπολογισμό της συνολικής αξίας της περιουσίας εφαρμόζεται το άρθρο 6. Αν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή, η οποία δεν εντάσσεται στο πεδίο εφαρμογής των αποφάσεων του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 4, για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας αυτού, το γινόμενο της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου και του συντελεστή οικοπέδου, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του ένα (1), δεν μπορεί να είναι ανώτερο της τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο, η οποία ελήφθη υπόψη για τον υπολογισμό του φόρου ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων του έτους 2013.

4. Για τον υπολογισμό της συνολικής αξίας της ακίνητης περιουσίας δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων των περ. α), β) και γ) της παρ. 5 της Ενότητας Γ.

Ενότητα ΣΤ.**Προσαύξηση κύριου φόρου κτισμάτων πιστωτικών ιδρυμάτων και διαχειριστών και αγοραστών πιστώσεων**

1. Ο κύριος φόρος για δικαιώματα επί κατοικιών ή διαμερισμάτων και μονοκατοικιών, όπως δηλώνονται υπό τους κωδικούς 1 και 2 στη στήλη 9 του εντύπου Ε9, σύμφωνα με την υπό στοιχεία Α.1035/22.3.2023 απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. «Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) φυσικών και νομικών προσώπων έτους 2023 και επόμενων ετών» (Β' 1831), όπως προσδιορίζεται με βάση την Ενότητα Α, προσαυξάνεται κατά εκατό τοις εκατό (100%), εφόσον ο υποκείμενος στον φόρο είναι πιστωτικό ίδρυμα ή αγοραστής ή διαχειριστής πιστώσεων, όπως αυτά ορίζονται στις περ. 1,6 και 8 του άρθρου 4 του ν. 5072/2023 (Α' 198), ή συνδεδεμένο με αυτά νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, κατά την έννοια της περ. ζ του άρθρου 2 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 4172/2013, Α' 167). Η προσαύξηση του προηγούμενου εδαφίου δεν υπολογίζεται, εάν το κτίσμα ήταν μισθωμένο για διάστημα τουλάχιστον έξι (6) μηνών εντός του έτους που προηγείται του έτους φορολογίας. Τα έσοδα από την προσαύξηση του φόρου της παρούσας Ενότητας διατίθενται σε κοινωνικές δράσεις ενίσχυσης της στεγαστικής πολιτικής.

2. Με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, η οποία εκδίδεται μετά από εισήγηση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, ρυθμίζεται κάθε ειδικότερο διαδικαστικό θέμα για την εφαρμογή της παρούσας Ενότητας. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας καθορίζονται οι δράσεις ενίσχυσης της στεγαστικής πολιτικής.

3. Η παρούσα Ενότητα εφαρμόζεται για τον φόρο των ετών 2026 έως 2028.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**Νόμος 4223/2013.- Άρθρο 4. Υπολογισμός του κύριου φόρου.****Α. Υπολογισμός του κύριου φόρου για τα κτίσματα**

1. Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των κτισμάτων υπολογίζεται με βάση τη γεωγραφική θέση, την επιφάνεια, τη χρήση, την παλαιότητα, τον όροφο και τον αριθμό προσόψεων του κτίσματος.

Ειδικότερα:

α) Η γεωγραφική θέση του κτίσματος προσδιορίζει την τιμή ζώνης, στην οποία υπάγεται αυτό, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43) και των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότησή του. Ανάλογα με την τιμή ζώνης που ισχύει την 1 η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, γίνεται κατάταξη του κτίσματος σε αντίστοιχη φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.).

β) Η επιφάνεια υπολογίζεται σε τετραγωνικά μέτρα.

γ) Προκειμένου για ειδικά κτίρια, η επιφάνεια απομειώνεται με την εφαρμογή Συντελεστή Απομείωσης Επιφανείας (Σ.Α.Ε.). Ως ειδικά κτίρια για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος κεφαλαίου νοούνται τα κτίσματα των περιπτώσεων δ', ε', στ', ζ', η' και θ' της παραγράφου 1 του άρθρου 2 της υπ' αριθμ.1129485/479/ 3.12.1996 απόφασης του Υπουργού Οικονομικών (Β' 1152), με τις προϋποθέσεις που ορίζονται σε αυτή.

δ) Η χρήση των χώρων του κτίσματος διακρίνεται σε κύρια και βοηθητική. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών ορίζεται η διάκριση των χώρων σε κύρια και βοηθητική σχετικά με την

επιβολή του ΕΝ.Φ. Ι. Α. και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου.

ε) Η παλαιότητα του κτίσματος προκύπτει από τη διαφορά μεταξύ του έτους φορολογίας και του έτους έκδοσης της νεώτερης οικοδομικής άδειας. Αν δεν υπάρχει οικοδομική άδεια, ως έτος έκδοσής της λαμβάνεται το έτος κατασκευής το οποίο προκύπτει από δημόσιο έγγραφο. Αν το έτος κατασκευής δεν προκύπτει από δημόσιο έγγραφο ή από τη δήλωση στοιχείων ακινήτων, ως έτος έκδοσης της άδειας λαμβάνεται το έτος κατά το οποίο δηλώθηκε το κτίσμα με την υποβολή προς τη Φορολογική Διοίκηση της δήλωσης στοιχείων ακινήτων.

2. Για τον υπολογισμό του κύριου φόρου, με βάση τα κριτήρια της προηγούμενης παραγράφου, καθορίζονται συντελεστές ως εξής:

α) Βασικός Φόρος (Β.Φ.) ανά φορολογική ζώνη (Φ.Ζ.), όπως αυτή αντιστοιχεί στην τιμή ζώνης, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Τιμή Ζώνης (€/μ2)	Φ.Ζ.	Βασικός Φόρος (Β.Φ.) (€/μ2)
0-750	1	2,00
751-1500	2	2,80
1501 - 2500	3	3,70
2501 -3000	4	4,50
3001 - 3500	5	7,60
3501 - 4000	6	9,20
4001 - 4500	7	11,10
4501 - 5000	8	13,40
>=5.001	9	16,20

Κτίσματα εντός ή εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, για τα οποία δεν έχει καθορισθεί τιμή ζώνης, καθώς και τα ειδικά κτίρια της υποπαραγράφου γ) της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της Δημοτικής Ενότητας στην οποία βρίσκονται. Αν δεν έχουν καθορισθεί τιμές ζώνης στη Δημοτική Ενότητα, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης του οικείου Δήμου και, αν δεν έχουν καθορισθεί τιμές ζώνης στον Δήμο, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της οικείας Περιφερειακής Ενότητας και, αν δεν έχουν καθορισθεί τιμές ζώνης στην Περιφερειακή Ενότητα, εντάσσονται στην κατώτερη τιμή ζώνης της οικείας Περιφέρειας.

Κτίσματα, τα οποία, με βάση τις Τιμές Ζώνης που εφαρμόζονται από την 1η Ιανουαρίου 2022, εντάσσονται στις Φορολογικές Ζώνες 2 και 3, κατατάσσονται, για τον υπολογισμό του Ε.Ν.Φ.Ι.Α. ετών 2022, 2023 και 2024, στις Φορολογικές Ζώνες 1 και 2 αντίστοιχα, εφόσον για αυτά:

α) κατά την 1η Ιανουαρίου 2021 ίσχυε το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων και εντάσσονταν στις Φορολογικές Ζώνες 1 και 3 και

β) η Τιμή Ζώνης, η οποία ισχύει την 1η Ιανουαρίου 2022, απέχει από την καταληκτική Τιμή Ζώνης της αμέσως προηγούμενης Φορολογικής Ζώνης έως και πενήντα (50) ευρώ.

Κτίσματα της Δημοτικής Ενότητας Αρχαίας Ολυμπίας που εντάχθηκαν από την 1η Ιανουαρίου 2022 στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων και αντιστοιχούν στη φορολογική ζώνη 2, κατατάσσονται, για τον υπολογισμό του Ε.Ν.Φ.Ι.Α. των ετών 2022, 2023 και 2024, στη φορολογική ζώνη 1.

β) Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.), σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Παλαιότητα	Συντελεστής Παλαιότητας Κτίσματος (Σ.Π.Κ.)
26 έτη και άνω	1,00
20 έως και 25 έτη	1,05
15 έως και 19 έτη	1,10
10 έως και 14 έτη	1,15
5 έως και 9 έτη	1,20
Μέχρι και 4 έτη	1,25

Για τα κτίρια που ανεγέρθηκαν προ του 1930 εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας 0,8, ενώ για τα κτίρια με παλαιότητα άνω των εκατό (100) ετών εφαρμόζεται συντελεστής παλαιότητας 0,60.

γ) Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.) κτίσματος, προκειμένου για κύριους χώρους ειδικών κτιρίων, ο οποίος εφαρμόζεται ανά κλιμάκιο επιφάνειας στο οποίο αντιστοιχεί, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Κλιμάκιο Επιφάνειας (μ2)	Συντελεστής Απομείωσης Επιφάνειας (Σ.Α.Ε.)
0 – 500	1,00
500,01 – 1.500	0,80
1.500,01 – 3.000	0,75
3.000,01 – 5.000	0,65
5.000,01–10.000	0,55
10.000,01 – 25.000	0,45
25.000,01– 50.000	0,35
50.000,01 και άνω	0,25

δ) Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.), ο οποίος εφαρμόζεται για τον όροφο στον οποίο βρίσκεται το κτίσμα, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Όροφος	Συντελεστής Ορόφου (Σ.Ο.)
Υπόγειο	0,98
Ισόγειο και 1ος	1,00
2ος και 3ος	1,01
4ος και 5ος	1,02
6ος και άνω	1,03

Σε περίπτωση που το κτίσμα εκτείνεται σε περισσότερους από έναν ορόφους, ως Συντελεστής Ορόφου λαμβάνεται εκείνος του υψηλότερου ορόφου.

Συντελεστής Ορόφου δεν εφαρμόζεται στα ειδικά κτίρια και τις μονοκατοικίες.

ε) Προκειμένου για μονοκατοικία, εφαρμόζεται Συντελεστής Μονοκατοικίας (Σ.Μ.), ο οποίος ορίζεται σε 1,02.

στ) Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.), ο οποίος ορίζεται σε 1 για μηδενικό αριθμό προσόψεων, σε 1,01 για κτίρια με μία πρόσοψη και σε 1,02 για κτίρια με δύο ή περισσότερες προσόψεις. Ο συντελεστής πρόσοψης δεν εφαρμόζεται στους βοηθητικούς χώρους και στα ειδικά κτίρια.

ζ) Συντελεστής Βοηθητικών Χώρων (Σ. Β. Χ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,1.

η) Συντελεστής Ημιτελών Κτισμάτων (Σ.Η.Κ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,4 και εφαρμόζεται στα ημιτελή κτίσματα, ανεξαρτήτως σταδίου κατασκευής, που:

α) δεν είχαν ποτέ ηλεκτροδοτηθεί και είναι κενά ή β) ηλεκτροδοτούνται με εργοταξιακό ηλεκτρικό ρεύμα, δεν είχαν ποτέ άλλη παροχή ρεύματος πλην της εργοταξιακής και είναι κενά.

θ) Συντελεστής Ειδικών Κτιρίων (Σ. Ε. Κ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,5. Ο συντελεστής ειδικών κτιρίων δεν εφαρμόζεται όταν χρησιμοποιείται ο συντελεστής βοηθητικών χώρων. Για τα ειδικά κτίρια αγροτικής χρήσης, ο συντελεστής ειδικών κτιρίων και ο συντελεστής βοηθητικών χώρων ορίζεται σε μηδέν (0).

3. α. Ο κύριος φόρος για τα δικαιώματα επί των κτισμάτων, εκτός των ειδικών κτιρίων, ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φόρου, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή ορόφου ή μονοκατοικίας, του συντελεστή πρόσοψης, του συντελεστή βοηθητικών χώρων και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση, ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια κτίσματος (μ²) x ΒΦ x ΣΠΚ x ΣΟ ή ΣΜ x ΣΠ x ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται)

β. Προκειμένου για τα ειδικά κτίρια της παραγράφου 1γ του παρόντος άρθρου, ο κύριος φόρος ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας, του βασικού φόρου, του συντελεστή ειδικών κτιρίων, του συντελεστή παλαιότητας κτίσματος, του συντελεστή απομείωσης επιφάνειας, του συντελεστή βοηθητικών χώρων και του συντελεστή ημιτελούς κτίσματος, κατά περίπτωση, ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια κτίσματος (μ²) x ΒΦ x ΣΕΚ x ΣΠΚ x ΣΑΕ x ΣΒΧ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΗΚ (όπου εφαρμόζεται).

Β. Υπολογισμός κύριου φόρου για οικόπεδα και γήπεδα

Ο κύριος φόρος που αναλογεί στα δικαιώματα επί των γηπέδων εντός σχεδίου πόλης ή οικισμού (οικόπεδα) ή των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού (γήπεδα) υπολογίζεται σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους.

1. Ειδικότερα, για τα οικόπεδα:

α) Το οικόπεδο εντάσσεται σε φορολογική ζώνη και προσδιορίζεται συντελεστής φόρου με βάση τη μοναδιαία αξία του οικοπέδου, σύμφωνα με τον πίνακα που ακολουθεί:

Μοναδιαία αξία (€/μ ²)	Φ.Ζ.	Συντελεστής φόρου (€/μ ²)
0,01 – 6,00	1	0,0037
6,01 – 20,00	2	0,0075
20,01 – 50,00	3	0,0125
50,01 – 75,00	4	0,0185
75,01 – 100,00	5	0,0375
100,01 – 150,00	6	0,0750
150,01 – 200,00	7	0,1850
200,01 – 300,00	8	0,2470
300,01 – 400,00	9	0,3700
400,01 – 600,00	10	0,5550

600,01 – 800,00	11	0,7400
800,01 – 900,00	12	0,9900
900,01 – 1000,00	13	1,2500
1000,01 – 1500,00	14	1,6000
1500,01 – 2000,00	15	2,3500
2000,01 – 3000,00	16	3,7000
3000,01 – 4000,00	17	4,9500
4000,01 – 5000,00	18	7,4000
>=5.000,01	19	9,2500

β) Η Μοναδιαία Αξία του οικοπέδου ανά τετραγωνικό μέτρο είναι ο λόγος της φορολογητέας αξίας του οικοπέδου προς τη συνολική επιφάνειά του. Αν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία δεν ισχύουν οι αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43), η μοναδιαία αξία του οικοπέδου ανά τετραγωνικό μέτρο, δεν μπορεί να είναι ανώτερη της τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο, η οποία ελήφθη υπόψη για τον υπολογισμό του φόρου ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων έτους 2013.

γ) Η φορολογητέα αξία του οικοπέδου ισούται με το γινόμενο του συντελεστή οικοπέδου, της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, του συντελεστή πρόσοψης και της επιφάνειας του οικοπέδου. Για τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, εφαρμόζονται τα εξής:

αα) Ο συντελεστής οικοπέδου (Σ.Οικ.), η συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου, καθώς και ο συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), για τον υπολογισμό της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου, λαμβάνονται όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, ανεξάρτητα αν ο συντελεστής δόμησης που ισχύει για τα ακίνητα είναι διαφορετικός από το Σ. Α.Ο.. Αν το οικόπεδο είναι δεσμευμένο για κοινωφελή χρήση, ο Σ.Α.Ο. είναι ίσος με το συντελεστή δόμησης του Οικοδομικού Τετραγώνου, όπως έχει καθοριστεί με προεδρικό διάταγμα.

ββ) Αν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή, στην οποία δεν έχουν καθοριστεί με τις αποφάσεις που προβλέπονται στο προηγούμενο εδάφιο, συντελεστής οικοπέδου (Σ.Οικ.), συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και συντελεστής αξιοποίησης οικοπέδου (Σ.Α.Ο.), λαμβάνονται οι χαμηλότεροι Σ.Οικ., συνολική τιμή εκκίνησης του οικοπέδου και Σ.Α.Ο. της ζώνης με τη χαμηλότερη τιμή ζώνης της οικείας Δημοτικής Ενότητας, όπως ορίζονται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1982. Αν δεν έχουν καθοριστεί τέτοιες ζώνες και τέτοιοι συντελεστές στη Δημοτική Ενότητα, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές του οικείου Δήμου, και, αν δεν έχουν καθοριστεί ούτε στο Δήμο, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές της οικείας Περιφερειακής Ενότητας και, αν δεν έχουν καθοριστεί ούτε στην Περιφερειακή Ενότητα, λαμβάνονται οι κατώτερες αντίστοιχες τιμές της οικείας Περιφέρειας.

γγ) Ανάλογα με την πρόσοψη εφαρμόζεται Συντελεστής Πρόσοψης (Σ.Π.), ως εξής: 1,00 για πρόσοψη σε μια μόνο οδό, 1,08 για προσόψεις σε δύο ή περισσότερες οδούς ή σε οδό και πλατεία και 0,80, αν δεν υπάρχει πρόσοψη σε οδό.

δδ) Οι διατάξεις των υποπεριπτώσεων εα', εβ', εγ', εδ', εε' και εστ' της περίπτωσης 3.5.6 της παρ. 3 του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 εφαρμόζονται ανάλογα.

δε) Οικόπεδα, τα οποία είναι επιφάνειες που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών, με εξαίρεση τις επιφάνειες που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης ή είναι λωρίδες γης, στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές ή οικόπεδα έδρασης

πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, ή βρίσκονται εντός Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων του ν. 3986/2011 (Α' 152) ή εντός Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του ν. 4062/2012 (Α' 70) και στις δύο προηγούμενες περιπτώσεις μόνο μέχρι τη μεταβίβασή τους από το φορέα της επένδυσης προς τρίτους, ή βρίσκονται εντός των ορίων των περιοχών που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4458/1965 (Α' 33) (Βιομηχανικές Περιοχές), των άρθρων 1 και 29 του ν. 2545/1997 (Α' 254) (Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές) και του άρθρου 41 του ν. 3982/2011 (Α' 143) (Επιχειρηματικά Πάρκα), εντάσσονται στην πρώτη φορολογική ζώνη.

ε) Αν στο οικοπέδο υπάρχει κτίσμα, η επιφάνεια του οικοπέδου για την οποία επιβάλλεται ο κύριος φόρος ισούται με το υπόλοιπο της συνολικής επιφάνειας αφού αφαιρεθεί η επιφάνεια του οικοπέδου, η οποία αναλογεί στο συντελεστή αξιοποίησης του οικοπέδου, με βάση τη δόμηση η οποία έχει πραγματοποιηθεί στο οικοπέδο, ως εξής:

Επιφάνεια οικοπέδου για την οποία επιβάλλεται ΕΝ.Φ. Ι. Α. όταν υπάρχει κτίσμα = συνολική επιφάνεια οικοπέδου - επιφάνεια οικοπέδου που αναλογεί στο Σ.Α.Ο. με βάση τη δόμηση που έχει πραγματοποιηθεί

Για το Συντελεστή Αξιοποίησης Οικοπέδου (Σ.Α.Ο.) που εφαρμόζεται ισχύουν όσα ορίζονται στην περίπτωση γ' (αα) της παραγράφου 1, με εξαίρεση την περίπτωση που το κτίσμα έχει ηλικία εκατό (100) ετών ή μεγαλύτερη, καθώς και την περίπτωση που επί του οικοπέδου υπάρχει κτίριο, το οποίο έχει κηρυχθεί ιστορικό διατηρητέο μνημείο ή έργο τέχνης, οπότε θεωρείται ότι ο Σ.Α.Ο. έχει εξαντληθεί.

στ) Ο κύριος φόρος ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας και του συντελεστή φόρου, ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια οικοπέδου (μ²) x ΣΦ.

2. Ειδικότερα, για τα γήπεδα, ο κύριος φόρος προκύπτει από το Βασικό Συντελεστή Φορολογίας που καθορίζεται σε 0,001 του ευρώ ανά τετραγωνικό μέτρο (1 ευρώ ανά στρέμμα) με την εφαρμογή των συντελεστών θέσης, χρήσης, άρδευσης, απαλλοτρίωσης και του συντελεστή ύπαρξης κατοικίας, κατά περίπτωση, ως εξής:

α) Συντελεστής Θέσης (Σ.Θ.), ο οποίος ορίζεται ανάλογα με τη θέση που αντιστοιχεί στην ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (Α. Β. Α.) της Δημοτικής Ενότητας στην οποία ανήκει το γήπεδο, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Αρχική Βασική Αξία (Α.Β.Α.) (€/μ ²)	Συντελεστής Θέσης (Σ.Θ.)
0,1 – 0,49	1,0
0,5 – 0,99	1,1
1 – 1,99	1,2
2 – 2,99	1,3
3 – 4,99	1,5
5 – 6,99	1,7
7 – 9,99	2,0
10 – 14,99	2,3
15 – 19,99	2,5
20 +	3,0

Η ελάχιστη Αρχική Βασική Αξία (Α. Β. Α.) λαμβάνεται όπως ορίζεται κάθε φορά στις αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41Α του ν.

1249/1982.

β) Συντελεστής Χρήσης (Σ.Χ.), ο οποίος ορίζεται ανάλογα με τη χρήση του γηπέδου, σύμφωνα με τον παρακάτω πίνακα:

Χρήση γηπέδου	Συντελεστής Χρήσης (Σ.Χ.)
Δάσος ή δασική έκταση	0,1
Βοσκότοπος/Χέρσες μη καλλιεργήσιμες εκτάσεις	0,5
Καλλιέργειες (μονοετείς ή δενδροκαλλιέργειες/Αγρανάπαυση καλλιεργήσιμων εκτάσεων	2,0
Μεταλλείο – Λατομείο	5,0
Υπαίθρια Έκθεση/Χώροι στάθμευσης αυτοκινήτων και αναψυχής	8,0

γ) Συντελεστής Άρδευσης (Σ.Αρ.), ο οποίος ορίζεται σε 1,1.

δ) Συντελεστής Απαλλοτρίωσης, (Σ.Απ.), ο οποίος ορίζεται σε 0,75.

ε) Συντελεστής Κατοικίας (Σ. Κ.), ο οποίος ορίζεται ίσος με 5, αν υπάρχει κατοικία εντός του γηπέδου.

Αν ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα, κατά τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Κ.Φ.Ε., ν.4172/2013, Α' 167), τέκνα της οικογένειάς του, δεν έχουν εμπράγματα δικαιώματα της παραγράφου 2 του άρθρου 1 σε άλλη κατοικία, σύμφωνα με τη δήλωση στοιχείων ακινήτων και τη δήλωση φορολογίας εισοδήματος, και η κατοικία που υπάρχει στο γήπεδο έχει επιφάνεια κύριων χώρων μικρότερη των εκατόν πενήντα τετραγωνικών μέτρων (150 μ2), ο συντελεστής κατοικίας δεν εφαρμόζεται.

Ο συντελεστής κατοικίας εφαρμόζεται στη συνολική επιφάνεια του γηπέδου, χωρίς να αφαιρείται η επιφάνεια του κτίσματος. Αν το γήπεδο έχει επιφάνεια άνω των δέκα χιλιάδων τετραγωνικών μέτρων (10.000 μ2), ο συντελεστής εφαρμόζεται μέχρι και τις δέκα χιλιάδες τετραγωνικά μέτρα.

ζ) Ο κύριος φόρος ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του γηπέδου, του βασικού συντελεστή φορολογίας, του συντελεστή θέσης, του συντελεστή χρήσης, του συντελεστή άρδευσης, του συντελεστή απαλλοτρίωσης, και του συντελεστή κατοικίας, όπως προβλέπεται, ως εξής:

Φόρος = Επιφάνεια γηπέδου (μ2) x ΒΣΦ x ΣΘ x ΣΧ x ΣΑρ x ΣΑπ (όπου εφαρμόζεται) x ΣΚ (όπου εφαρμόζεται).

η) Ειδικά, για γήπεδα εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού, τα οποία χρησιμοποιούνται αποκλειστικά για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών, με εξαίρεση τις επιφάνειες που χρησιμοποιούνται για τον ελλιμενισμό αεροσκαφών ιδιωτικής χρήσης, ή είναι λωρίδες γης στις οποίες βρίσκονται σιδηροτροχιές, ή εδαφοτεμάχια έδρασης πύργων και γραμμών μεταφοράς ηλεκτρικής ενέργειας, ή βρίσκονται εντός Ειδικών Σχεδίων Χωρικής Ανάπτυξης Δημοσίων Ακινήτων του ν. 3986/2011 ή εντός Σχεδίου Ολοκληρωμένης Ανάπτυξης του ν. 4062/2012, και στις δύο προηγούμενες περιπτώσεις μόνο μέχρι τη μεταβίβασή τους από το φορέα της επένδυσης προς τρίτους, ή βρίσκονται εντός των ορίων των περιοχών που ορίζονται από τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 4458/1965 (Βιομηχανικές Περιοχές), των άρθρων 1 και 29 του ν. 2545/ 1997 (Βιομηχανικές Επιχειρηματικές Περιοχές) και του άρθρου 41 του ν. 3982/2011 (Επιχειρηματικά Πάρκα), ο κύριος φόρος ισούται με το γινόμενο της επιφάνειας του γηπέδου επί το βασικό συντελεστή φορολογίας του πρώτου εδαφίου της παρούσας παραγράφου.

Γ. Υπολογισμός φόρου επί της συνολικής αξίας ανά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου.

Για δικαιώματα επί ακινήτων υπολογίζεται φόρος επί της συνολικής αξίας ανά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου, όπως αυτό αποτυπώνεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (Α' 312), σύμφωνα με την κατωτέρω κλίμακα:

Κλιμάκια συνολικής αξίας ακινήτου σε ευρώ	Συντελεστής φόρου ανά κλιμάκιο αξίας
0,01- 400.000	0%
400.000,01-500.000	0,20%
500.000,01-600.000	0,30%
600.000,01-700.000	0,40%
700.000,01-800.000	0,50%
800.000,01-900.000	0,60%
900.000,01-1.000.000	0,70%
1.000.000,01-2.000.000	0,90%
>= 2.000.000,01	1,00%

Ο φόρος υπολογίζεται στη συνολική αξία του εκατό τοις εκατό (100%) της πλήρους κυριότητας του ακινήτου, όπως το δικαίωμα αυτό αναγράφεται στη δήλωση στοιχείων ακινήτων, απομεινώνεται με βάση τον συντελεστή συνιδιοκτησίας της παρ. 3 του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 (Α' 58), εφόσον υφίσταται συνιδιοκτησία στην πλήρη ή ψιλή κυριότητα, και επιμερίζεται σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 2. Η αξία του προηγούμενου εδαφίου υπολογίζεται σύμφωνα με το τρίτο και το τέταρτο εδάφιο της Ενότητας Ε'.

Η παρούσα Ενότητα εφαρμόζεται, εφόσον η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας του υποκειμένου στον φόρο, όπως αυτή υπολογίζεται βάσει της Ενότητας Ε', υπερβαίνει τις τριακόσιες χιλιάδες (300.000) ευρώ.

Η παρούσα Ενότητα δεν εφαρμόζεται για δικαιώματα επί γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού ούτε για δικαιώματα επί των κτιρίων που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό (100) ετών και τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή ως έργα τέχνης, καθώς και των αναλογούντων σε αυτά ποσοστών επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται.

Δεν επιβάλλεται ο φόρος της παρούσας Ενότητας σε δικαίωμα επί οικοπέδου με ή χωρίς κτίσμα, όταν το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του εν λόγω οικοπέδου δεν υπερβαίνει το πέντε τοις εκατό (5%). Επιπλέον, το δικαίωμα επί του οικοπέδου δεν λαμβάνεται υπόψη για την εφαρμογή του συντελεστή φόρου ανά κλιμάκιο αξίας της παρούσας Ενότητας, λαμβάνεται όμως υπόψη για τη συνολική αξία της περιουσίας του υποκειμένου στον φόρο για την παρούσα Ενότητα και την Ενότητα Ε'.

Η παρούσα Ενότητα δεν εφαρμόζεται για δικαιώματα επί ιστορικών διατηρητέων μνημείων ή έργων τέχνης, που προστατεύονται από τον Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς (ν. 4858/2021, Α' 220) και δεν καταλαμβάνονται από το πέμπτο εδάφιο, καθώς και για δικαιώματα επί κτιρίων, τα οποία έχουν χαρακτηριστεί μέχρι την 31η.12.2021 ως διατηρητέα, σύμφωνα με το άρθρο 4 του ν. 1577/1985 (Α' 210) εφόσον τα ως άνω μνημεία, έργα τέχνης ή κτίρια είναι προγενέστερα της 1ης Ιανουαρίου 1940, και για τα αναλογούντα σε αυτά ποσοστά επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται.

Δ. Συνολικός υπολογισμός κύριου φόρου.

α. Ο κύριος φόρος των φυσικών προσώπων ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου κτισμάτων της Ενότητας Α', του κύριου φόρου οικοπέδων και γηπέδων της Ενότητας Β' και του φόρου επί της συνολικής αξίας ανά εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου της Ενότητας Γ'.

β. Ο κύριος φόρος των νομικών προσώπων και των νομικών οντοτήτων ισούται με το άθροισμα του κύριου φόρου κτισμάτων της Ενότητας Α' και του κύριου φόρου οικοπέδων και γηπέδων της Ενότητας Β'.

Ε. Προσαύξηση του φόρου φυσικών προσώπων ανάλογα με τη συνολική αξία της περιουσίας.

Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. φυσικών προσώπων που προκύπτει από την εφαρμογή του παρόντος άρθρου, προσauξάνεται ανάλογα με τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας ως εξής:

α) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και εξακόσιες πενήντα χιλιάδες (650.000) ευρώ, κατά ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%),

β) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και οκτακόσιες χιλιάδες (800.000) ευρώ, κατά ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%),

γ) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και ένα εκατομμύριο (1.000.000) ευρώ, κατά ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%),

δ) για αξία ακίνητης περιουσίας από ένα εκατομμύριο και ένα λεπτό (1.000.000,01) ευρώ και άνω, κατά ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%).

Η προσαύξηση σύμφωνα με τα οριζόμενα στο προηγούμενο εδάφιο εφαρμόζεται, εφόσον η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες (500.000) ευρώ.

Για τον υπολογισμό της συνολικής αξίας της περιουσίας εφαρμόζεται το άρθρο 32 του ν. 3842/2010. Αν το οικόπεδο βρίσκεται σε περιοχή, η οποία δεν εντάσσεται στο πεδίο εφαρμογής των αποφάσεων του Υπουργού Οικονομικών, που εκδίδονται κατ' εξουσιοδότηση του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43), για τον προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας αυτού, το γινόμενο της συνολικής τιμής εκκίνησης του οικοπέδου και του συντελεστή οικοπέδου, ο οποίος δεν μπορεί να είναι μεγαλύτερος του 1, δεν μπορεί να είναι ανώτερο της τιμής ανά τετραγωνικό μέτρο, η οποία ελήφθη υπόψη για τον υπολογισμό του φόρου ακίνητης περιουσίας φυσικών προσώπων έτους 2013. Στη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού. Επίσης δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των κτιρίων που είναι προγενέστερα των εκάστοτε τελευταίων εκατό (100) ετών και τα οποία έχουν χαρακτηριστεί ως ιστορικά διατηρητέα μνημεία ή ως έργα τέχνης, καθώς και των τυχόν αναλογούντων σε αυτά ποσοστών επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται.

Δεν συνυπολογίζεται και η αξία των δικαιωμάτων επί ιστορικών διατηρητέων μνημείων ή έργων τέχνης που προστατεύονται από τον Κώδικα νομοθεσίας για την προστασία των αρχαιοτήτων και εν γένει της πολιτιστικής κληρονομιάς και τα οποία δεν καταλαμβάνονται από το προηγούμενο εδάφιο, καθώς και των δικαιωμάτων επί κτιρίων τα οποία έχουν χαρακτηριστεί μέχρι την 31η.12.2021 ως διατηρητέα βάσει του ν. 1577/1985 (Α' 210), εφόσον τα ως άνω μνημεία, έργα τέχνης ή κτίρια είναι προγενέστερα της 1ης Ιανουαρίου 1940, και των αναλογούντων σε αυτά ποσοστών επί των γηπέδων ή οικοπέδων στα οποία βρίσκονται.

ΣΤ'. Προσαύξηση Κυρίου Φόρου Κτισμάτων Πιστωτικών Ιδρυμάτων και Διαχειριστών και Αγοραστών Πιστώσεων.

1. Ο κύριος φόρος για δικαιώματα επί κατοικιών ή διαμερισμάτων και μονοκατοικιών, όπως δηλώνονται υπό τους κωδικούς 1 και 2 στη στήλη 9 του εντύπου Ε9, σύμφωνα με την υπό στοιχεία Α.1035/22.3.2023 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) φυσικών και νομικών προσώπων έτους 2023 και επόμενων ετών» (Β' 1831), όπως προσδιορίζεται με βάση την Ενότητα Α', προσauξάνεται κατά εκατό τοις εκατό (100%), εφόσον ο υποκείμενος στον φόρο είναι πιστωτικό ίδρυμα ή αγοραστής ή διαχειριστής πιστώσεων, όπως αυτά ορίζονται στις περ. 1), 6) και 8) του άρθρου 4 του ν. 5072/2023 (Α' 198), ή συνδεδεμένο με αυτά νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, κατά την έννοια της περ. ζ) του άρθρου 2 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Κ.Φ.Ε., ν. 4172/2013, Α'167).

Η προσαύξηση του προηγούμενου εδαφίου δεν υπολογίζεται, εάν το κτίσμα ήταν μισθωμένο για διάστημα τουλάχιστον έξι (6) μηνών εντός του έτους που προηγείται του έτους φορολογίας.

Τα έσοδα από την προσαύξηση του φόρου της παρούσας Ενότητας διατίθενται σε κοινωνικές

δράσεις ενίσχυσης της στεγαστικής πολιτικής.

2. Με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, η οποία εκδίδεται μετά από εισήγηση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, ρυθμίζεται κάθε ειδικότερο διαδικαστικό θέμα για την εφαρμογή της παρούσας Ενότητας. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Κοινωνικής Συνοχής και Οικογένειας καθορίζονται οι δράσεις ενίσχυσης της στεγαστικής πολιτικής.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΙΙ ΒΙΒΛΙΟΥ ΔΕΥΤΕΡΟΥ Ν. 5219/2025

Στο Τμήμα ΙΙ με τίτλο «Βάση υπολογισμού και εκπτώσεις από τον φόρο» περιέχονται τα άρθρα 11 έως 13 με τα οποία κωδικοποιούνται τα άρθρα 4, 5 και 7 του ν. 4223/2013, με εξαίρεση την παρ. 3 αυτού που κωδικοποιείται στο άρθρο 16 του παρόντος Κώδικα.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 11 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 11 κωδικοποιείται το άρθρο 4 του ν. 4223/2013, όπως ο πίνακας της περ. α) της παρ. 2 της Ενότητας Α' που είχε τροποποιηθεί διαδοχικά, αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 43 του ν. 4916/2022 και τα δύο τελευταία εδάφια της ίδιας περίπτωσης προστέθηκαν με την παρ. 2 του άρθρου 43 του ν. 4916/2022, τροποποιήθηκαν με το άρθρο 24 του ν. 5036/2023 και με την παρ. 2 του άρθρου 68 του ν. 5100/2024, ο πίνακας της περ. α) της παρ. 1 της Ενότητας Β' αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 43 του ν. 4916/2022, το δεύτερο εδάφιο της περ. β) της παρ. 1 της Ενότητας Β' προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου δέκατου όγδοου του ν. 4286/2014 και το τελευταίο εδάφιο της υποπερ. ββ) της περ. γ) και η υποπερ. δδ) της παρ. 1 της Ενότητας Β' προστέθηκαν με την παρ. 10 του άρθρου 52 του ν. 4276/2014, το τελευταίο εδάφιο της περ. ε) της παρ. 1 της Ενότητας Β' συμπληρώθηκε με την παρ. 4 του άρθρου δέκατου όγδοου του ν. 4286/2014, οι Ενότητες Γ', Δ' και Ε' είχαν προστεθεί με την παρ. 4 του άρθρου 43 του ν. 4916/2022 και στη συνέχεια η Ενότητα Γ' τροποποιήθηκε διαδοχικά με την παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 4935/2022 (Α' 103), με το άρθρο 27 του ν. 5024/2023, με την παρ. 1 του άρθρου 115 του ν. 5104/2024 και με το άρθρο 93 του ν. 5162/2024, η Ενότητα Ε' τροποποιήθηκε διαδοχικά με την παρ. 2 του άρθρου 27 του ν. 5024/2023, με την παρ. 2 του άρθρου 115 του ν. 5104/2024 και με το άρθρο 93 του ν. 5162/2024 (Α' 198), και η Ενότητα ΣΤ' προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 51 του ν. 5167/2024, ενώ τα έτη για τα οποία ισχύει η Ενότητα ΣΤ' ορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 51 του ν. 5167/2024. Ειδικότερα, πέραν της αναδιάρθρωσης των κωδικοποιούμενων διατάξεων των Ενοτήτων Γ', Δ' και Ε' με παράθεση των υπό μορφή εδαφίων σε παραγράφους στο κωδικοποιητικό άρθρο, των λεκτικών αναδιατυπώσεων και της επικαιροποίησης των σχετικών παραπομπών προς τις διατάξεις του παρόντος Κώδικα, επισημαίνονται τα ακόλουθα:

α) Απαλείφονται το τέταρτο και πέμπτο εδάφιο της περ. α) της παρ. 2 της Ενότητας Α' του άρθρου 4 του ν. 4223/2013, λόγω εξάντλησης του ρυθμιστικού τους περιεχομένου.

β) Στην περ. δ) της παρ. 1 της Ενότητας Β' του άρθρου 11 με την οποία κωδικοποιείται η περ. δ) της παρ. 1 της Ενότητας Β' του άρθρου 4 του ν. 4223/2013, καθώς και στην περ. η) της παρ. 2 της Ενότητας Β' του άρθρου 11, με την οποία κωδικοποιείται η περ. η) της παρ. 2 της Ενότητας Β' του άρθρου 4 του ν. 4223/2013, προστίθεται η παραπομπή στο άρθρο 3 του ν. 4982/2022 (Α' 195) για τα Επιχειρηματικά Πάρκα, προς εναρμόνιση με τις ισχύουσες σχετικά διατάξεις.

γ) Στο δεύτερο εδάφιο της περ. ε) της παρ. 2 της Ενότητας Β' του άρθρου 11 με την οποία κωδικοποιείται η περ. ε) της παρ. 1 της Ενότητας Β' του άρθρου 4 του ν. 4223/2013, προστίθεται η αναφορά σε «μέρος του συμφώνου συμβίωσης», σύμφωνα με όσα αναφέρονται σχετικά στο Γενικό Μέρος της παρούσας.

δ) Με την παρ. 5 της Ενότητας Γ' του άρθρου 11 κωδικοποιούνται το τέταρτο και έβδομο εδάφιο της Ενότητας Γ' του άρθρου 4 του ν. 4223/2013 και γίνεται διάκριση τριών περ. α), β) και γ).

ε) Με την παρ. 4 της Ενότητας Ε' του άρθρου 11 κωδικοποιούνται το πέμπτο, έκτο και έβδομο εδάφιο της Ενότητας Ε' του άρθρου 4 του ν. 4223/2013, με λεκτική αναδιατύπωση και παραπομπή στις περ. α), β) και γ) της παρ. 5 της Ενότητας Γ' του άρθρου 11 του παρόντος Κώδικα, οι οποίες έχουν το ίδιο ρυθμιστικό περιεχόμενο.

στ) Με την παρ. 3 της Ενότητας ΣΤ' του άρθρου 11 προστίθενται τα έτη ισχύος της Ενότητας ΣΤ' όπως ορίζεται στην παρ. 2 του άρθρου 51 του ν. 5167/2024.

ΑΡΘΡΟ 12

ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ

1. Στην αξία των δικαιωμάτων της παρ. 2 του άρθρου 8 επί ακινήτων νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας επιβάλλεται συμπληρωματικός φόρος, ο οποίος υπολογίζεται σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους. Η αξία των δικαιωμάτων αυτών υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 9.

2. Ο συμπληρωματικός φόρος υπολογίζεται στην αξία των δικαιωμάτων της παρ. 2 του άρθρου 8 με συντελεστή πέντε και μισό τοις χιλίοις (5,5%). Ειδικά για τα ακίνητα τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση κάθε είδους επιχειρηματικής δραστηριότητας, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών, υπολογίζεται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1%). Για τα Ν.Π.Δ.Δ. και τα Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα των περ. β), δ), ε) και ζ) και των υποπερ. στα) και στβ) της περ. στ) της παρ. 1 του άρθρου 10, ο συμπληρωματικός φόρος ισούται με τρία και μισό τοις χιλίοις (3,5%) επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων της παρ. 2 του άρθρου 8 για τα ακίνητα που δεν ιδιοχρησιμοποιούν. Για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου δεν συμπεριλαμβάνονται:

α) η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα που απαλλάσσονται και κατά το μέρος της οριζόμενης απαλλαγής σύμφωνα με το άρθρο 10 και

β) η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα της περ. δ) της παρ. 1 της Ενότητας Β' και της περ. ζ) της παρ. 2 της Ενότητας Β' του άρθρου 11.

3. Κατά τα λοιπά, για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου, εφαρμόζεται η παρ. 3 της Ενότητας Ε' του άρθρου 11.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 4223/2013.- Άρθρο 5. Υπολογισμός του συμπληρωματικού φόρου νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων.

1. Στην αξία των δικαιωμάτων της παρ. 2 του άρθρου 1 επί ακινήτων που έχουν νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες επιβάλλεται συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α, ο οποίος υπολογίζεται σύμφωνα με τις επόμενες παραγράφους. Η αξία των δικαιωμάτων αυτών υπολογίζεται σύμφωνα με την παρ. 9 του άρθρου 2.

2. Ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. υπολογίζεται στην αξία των δικαιωμάτων της παρ. 2 του άρθρου 1 με συντελεστή πέντε και μισό τοις χιλίοις (5,5%). Ειδικά, για τα ακίνητα τα οποία ιδιοχρησιμοποιούνται για την παραγωγή ή την άσκηση κάθε είδους επιχειρηματικής δραστηριότητας, ανεξαρτήτως αντικειμένου εργασιών, υπολογίζεται με συντελεστή ένα τοις χιλίοις (1%). Για τα Ν.Π.Δ.Δ. και τα Ν.Π.Ι.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, όπως ορίζονται στις περ. β), δ), ε), στ) και ζ) του άρθρου 3, ο συμπληρωματικός ΕΝ.Φ.Ι.Α. ισούται με τρία και μισό τοις χιλίοις (3,5%) επί της συνολικής αξίας των δικαιωμάτων της παρ. 2 του άρθρου 1 για τα ακίνητα που δεν ιδιοχρησιμοποιούν. Για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. δεν συμπεριλαμβάνονται:

α) η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα που απαλλάσσονται και κατά το μέρος της οριζόμενης απαλλαγής σύμφωνα με το άρθρο 3 και

β) η αξία των δικαιωμάτων σε ακίνητα που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής της περ. δ) της παρ. Β.1 και της περ. η) της παρ. Β.2 του άρθρου 4.

3. Κατά τα λοιπά, για τον υπολογισμό του συμπληρωματικού φόρου, εφαρμόζονται το τρίτο και τέταρτο εδάφιο της Ενότητας Ε' του άρθρου 4.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 12 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 12 κωδικοποιείται το άρθρο 5 του ν. 4223/2013, όπως είχε τροποποιηθεί με σειρά διατάξεων και εν τέλει αντικαταστάθηκε με το άρθρο 44 του ν. 4916/2022, με λεκτικές αναδιατυπώσεις και επικαιροποίηση των σχετικών παραπομπών προς τις διατάξεις του παρόντος Κώδικα.

ΑΡΘΡΟ 13

ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΕΚΠΤΩΣΕΩΝ

1. Με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης χορηγείται έκπτωση πενήντα τοις εκατό (50%) στον φορολογούμενο, τον ή τη σύζυγο ή το μέρος του συμφώνου συμβίωσης και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς τους επί του φόρου που προσδιορίστηκε στα παραπάνω πρόσωπα, αν διαπιστώνεται οικονομική αδυναμία πληρωμής της συνολικής οφειλής για το οικείο έτος. Η παραπάνω έκπτωση χορηγείται για τον οφειλόμενο φόρο κάθε έτους, εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του τελευταίου φορολογικού έτους, για το οποίο έχει λήξει κατά τον χρόνο φορολογίας η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 4172/2013, Α' 167) και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη, δεν υπερβαίνει τις εννέα χιλιάδες (9.000) ευρώ, προσαυξημένο κατά χίλια (1.000) ευρώ για τον ή τη σύζυγο ή το μέρος του συμφώνου συμβίωσης και κάθε εξαρτώμενο μέλος,

β) το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματα της παρ. 2 του άρθρου 8, ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο ή η σύζυγος ή το μέρος του συμφώνου συμβίωσης και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς τους, λαμβανομένων υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος, δεν υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα τετραγωνικά μέτρα (150 μ²) και η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, όπως αυτή προσδιορίζεται στην Ενότητα Ε' του άρθρου 11, δεν υπερβαίνει το ποσό των ογδόντα πέντε χιλιάδων (85.000) ευρώ για τον άγαμο, των εκατόν πενήντα χιλιάδων (150.000) ευρώ για τον έγγαμο και τον ή τη σύζυγό του ή το μέρος του συμφώνου συμβίωσης ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με ένα εξαρτώμενο τέκνο και των διακοσίων χιλιάδων (200.000) ευρώ για τον έγγαμο, τον ή τη σύζυγό του ή το μέρος του συμφώνου συμβίωσης και τα εξαρτώμενα τέκνα τους ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με δύο (2) εξαρτώμενα τέκνα και

γ) ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος ή το μέρος του συμφώνου συμβίωσης και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς τους είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας.

2. Η έκπτωση της παρ. 1 ανέρχεται σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%), εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του τελευταίου φορολογικού έτους, για το οποίο έχει λήξει κατά τον χρόνο φορολογίας η προθεσμία υποβολής δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη, δεν υπερβαίνει τις δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ, προσαυξημένο κατά χίλια (1.000) ευρώ για τον ή την σύζυγο ή το μέρος συμφώνου συμβίωσης και κάθε εξαρτώμενο μέλος,

β) το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματα της παρ. 2 του άρθρου 8 ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο ή η σύζυγος ή το μέρος του συμφώνου συμβίωσης και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς τους, λαμβανομένου υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος, δεν υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα τετραγωνικά μέτρα (150 μ²),

γ) ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος ή το μέρος του συμφώνου συμβίωσης και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς τους είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας και

δ) ο αριθμός των εξαρτώμενων τέκνων ισούται ή υπερβαίνει τα τρία, ή ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος ή το μέρος του συμφώνου συμβίωσης ή οποιοδήποτε από τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς τους έχει αναπηρία σε ποσοστό ογδόντα τοις εκατό (80%) και άνω.

3. Στον φόρο φυσικών προσώπων που προκύπτει από την εφαρμογή του άρθρου 11, χορηγείται μείωση ανάλογα με τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, η οποία υπόκειται σε φόρο κατά το άρθρο αυτό, όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με την παρ. 3 της Ενότητας Ε' του ίδιου άρθρου ως εξής:

α) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ, κατά ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%),

β) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) ευρώ, κατά ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%),

γ) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ, κατά ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%),

δ) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και τριακόσιες χιλιάδες (300.000) ευρώ, κατά ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) και

ε) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και τετρακόσιες χιλιάδες (400.000) ευρώ, κατά ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%).

Στη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού.

4. Οι εκπτώσεις των παρ. 1 και 2 που χορηγήθηκαν με πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου, επανεξετάζονται μέχρι το τέλος Φεβρουαρίου του επομένου έτους με βάση τις εμπρόθεσμες δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος με τις οποίες αυτές χορηγήθηκαν και, σε περίπτωση μεταβολών, εκδίδεται νέα πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου για το έτος αυτό.

5. Με απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων ορίζονται οι διαδικασίες χορήγησης της έκπτωσης.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 4223/2013.- Άρθρο 7. Χορήγηση εκπτώσεων και αναστολή πληρωμής φόρου.

1. Με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης χορηγείται έκπτωση πενήντα τοις εκατό (50%) στον φορολογούμενο, τον ή την σύζυγο και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του επί του ΕΝ.Φ.Ι.Α. που βεβαιώθηκε στα παραπάνω πρόσωπα, αν διαπιστώνεται οικονομική αδυναμία πληρωμής της συνολικής οφειλής για το οικείο έτος.

Η παραπάνω έκπτωση χορηγείται για τον οφειλόμενο ΕΝ.Φ.Ι.Α. κάθε έτους, εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του τελευταίου φορολογικού έτους, για το οποίο έχει λήξει κατά τον χρόνο φορολογίας η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4172/2013 (Α' 167) και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη, δεν υπερβαίνει τις εννέα χιλιάδες (9.000) ευρώ, προσαυξημένο κατά χίλια (1.000)

ευρώ για τον ή την σύζυγο ή συμβιούντα και κάθε εξαρτώμενο μέλος,

β) το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματα της παρ. 2 του άρθρου 1, ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο ή η σύζυγος ή συμβιών και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του, λαμβανομένων υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος, δεν υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα τετραγωνικά μέτρα (150 μ²) και η συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με την Ενότητα Ε' του άρθρου 4, δεν υπερβαίνει το ποσό των ογδόντα πέντε χιλιάδων (85.000) ευρώ για τον άγαμο, των εκατόν πενήντα χιλιάδων (150.000) ευρώ για τον έγγαμο και τον ή τη σύζυγό του ή συμβιούντα ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με ένα εξαρτώμενο τέκνο και των διακοσίων χιλιάδων (200.000) ευρώ για τον έγγαμο, τον ή την σύζυγό του ή συμβιούντα και τα εξαρτώμενα τέκνα τους ή τη μονογονεϊκή οικογένεια με δύο εξαρτώμενα τέκνα και

γ) ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας.

2. Η έκπτωση της προηγούμενης παραγράφου ανέρχεται σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%), εφόσον πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) Το συνολικό φορολογητέο οικογενειακό εισόδημα του τελευταίου φορολογικού έτους, για το οποίο έχει λήξει κατά τον χρόνο φορολογίας η προθεσμία υποβολής των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4172/2013 και κάθε άλλη συναφή κείμενη διάταξη, δεν υπερβαίνει τις δώδεκα χιλιάδες (12.000) ευρώ, προσαυξημένο κατά χίλια (1.000) ευρώ για τον ή την σύζυγο ή συμβιούντα και κάθε εξαρτώμενο μέλος,

β) το σύνολο της επιφάνειας των κτισμάτων στα οποία κατέχουν δικαιώματα της παραγράφου 2 του άρθρου 1, ο υπόχρεος δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του, λαμβανομένου υπόψη του ποσοστού συνιδιοκτησίας και του είδους του δικαιώματος, δεν υπερβαίνει τα εκατόν πενήντα τετραγωνικά μέτρα (150 μ²),

γ) ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος και τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του είναι φορολογικοί κάτοικοι Ελλάδας και

δ) ο αριθμός των εξαρτώμενων τέκνων ισούται ή υπερβαίνει τα τρία, ή ο φορολογούμενος, ο ή η σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα εξαρτώμενα τέκνα της οικογένειάς του έχει αναπηρία σε ποσοστό ογδόντα τοις εκατό (80%) και άνω.

2Α. Στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. φυσικών προσώπων, που προκύπτει από την εφαρμογή του άρθρου 4, χορηγείται μείωση ανάλογα με τη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας, η οποία υπόκειται σε φόρο κατά το άρθρο 4, όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με το τρίτο και τέταρτο εδάφιο της Ενότητας Ε του άρθρου 4, ως εξής:

α) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και εκατό χιλιάδες (100.000) ευρώ, κατά ποσοστό τριάντα τοις εκατό (30%),

β) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και εκατόν πενήντα χιλιάδες (150.000) ευρώ, κατά ποσοστό είκοσι πέντε τοις εκατό (25%),

γ) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ, κατά ποσοστό είκοσι τοις εκατό (20%),

δ) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και τριακόσιες χιλιάδες (300.000) ευρώ, κατά ποσοστό δεκαπέντε τοις εκατό (15%) και

ε) για αξία ακίνητης περιουσίας έως και τετρακόσιες χιλιάδες (400.000) ευρώ, κατά ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%).

Στη συνολική αξία της ακίνητης περιουσίας για την εφαρμογή της παρούσας δεν συνυπολογίζεται η αξία των δικαιωμάτων επί των γηπέδων εκτός σχεδίου πόλης ή οικισμού.

5. Οι εκπτώσεις των παρ. 1 και 2 του παρόντος άρθρου που χορηγήθηκαν με πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΕΝ.Φ.Ι.Α., επανεξετάζονται μέχρι το τέλος Φεβρουαρίου του επομένου έτους με

βάση τις εμπρόθεσμες δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος με τις οποίες χορηγήθηκαν οι ως άνω εκπτώσεις και, σε περίπτωση μεταβολών, εκδίδεται νέα πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου για το έτος αυτό.

7. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ορίζονται οι διαδικασίες χορήγησης της έκπτωσης, οι διαδικασίες χορήγησης της αναστολής πληρωμής και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 13 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 13 κωδικοποιείται το άρθρο 7 του ν. 4223/2013, με εξαίρεση την παρ. 3 αυτού που κωδικοποιείται στο άρθρο 16, όπως οι περ. α) και β) της παρ. 1 τροποποιήθηκαν με την παρ. 1 του άρθρου 46 του ν. 4916/2022, η περ. γ) της παρ. 1 αντικαταστάθηκε με το την περ. β) της παρ. 6 του άρθρου δέκατου όγδοου του ν. 4286/2014, η περ. α) της παρ. 2 τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 46 του ν. 4916/2022, η περ. β) της παρ. 2 τροποποιήθηκε με την περ. ζ) της παρ. 6 του άρθρου δέκατου όγδοου του ν. 4286/2014, η περ. γ) της παρ. 2 αντικαταστάθηκε με την περ. γ) της παρ. 6 του άρθρου δέκατου όγδοου του ν. 4286/2014, η παρ. 2Α είχε αντικατασταθεί με την παρ. 3 του άρθρου 46 του ν. 4916/2022 και τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 67 του ν. 4931/2022, η υφιστάμενη παρ. 4 προστέθηκε και οι προηγούμενες παρ. 4 και 5 αναριθμήθηκαν σε 5 και 6 αντίστοιχα με την παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 4484/2017 και στη συνέχεια προστέθηκε νέα παρ. 5 και αναριθμήθηκαν οι προηγούμενες παρ. 5 και 6 σε 6 και 7 αντίστοιχα με την παρ. 2 του άρθρου 7 της από 26.7.2018 Π.Ν.Π. και εν συνεχεία η παρ. 5 τροποποιήθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 46 του ν. 4916/2022.

Πέραν των λεκτικών αναδιατυπώσεων και της επικαιροποίησης των σχετικών παραπομπών προς τις διατάξεις του παρόντος Κώδικα, επισημαίνονται τα ακόλουθα:

α) Απαλείφονται οι παρ. 4 και 6 του άρθρου 7 του ν. 4223/2013, λόγω εξάντλησης του ρυθμιστικού τους περιεχομένου.

β) Με την παρ. 5 κωδικοποιείται μερικώς η παρ. 7 του άρθρου 7 του ν. 4223/2013 μετά την διάσπαση της εξουσιοδοτικής διάταξης και την ένταξη αυτής και στο άρθρο 16.

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ, ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΚΑΙ ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

ΑΡΘΡΟ 14

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΚΑΙ ΧΡΟΝΟΣ ΥΠΟΒΟΛΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

1. Ο φόρος προσδιορίζεται με πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου που εκδίδεται από τη Φορολογική Διοίκηση, σύμφωνα με την παρ. 3 του άρθρου 36 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58).

2. Για τον προσδιορισμό του φόρου λαμβάνονται υπόψη οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων του άρθρου 2. Τα στοιχεία που προκύπτουν από τις δηλώσεις αυτές αποτελούν τη «Δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α.», η οποία συντίθεται ψηφιακά από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.). Ακίνητα που έχουν ουσιώδεις ελλείψεις στην περιγραφή, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατός ο υπολογισμός του φόρου, θεωρούνται ως μη δηλωθέντα.

3. α) Για τον προσδιορισμό του φόρου κάθε επόμενου έτους λαμβάνεται η δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. με τα στοιχεία των ακινήτων του προηγούμενου έτους με τις μεταβολές που επήλθαν.

β) Σε περίπτωση ένταξης νέων περιοχών στο σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων (Α.Π.Α.Α.), εφόσον αυτές είναι μονοζωνικές, τα δικαιώματα που αναγράφονται στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων ως ευρισκόμενα εκτός Α.Π.Α.Α. στις περιοχές αυτές, μεταφέρονται αυτόματα εντός Α.Π.Α.Α., πλην αυτών για τα οποία στη διεύθυνση του ακινήτου αναγράφεται «εκτός οικισμού» ή «επί αγροτεμαχίου».

γ) Σε περίπτωση ένταξης νέων περιοχών στο σύστημα Α.Π.Α.Α., εφόσον αυτές περιλαμβάνουν περισσότερες της μίας ζώνες, για τον υπολογισμό του φόρου και της αξίας, λαμβάνεται υπόψη η μικρότερη τιμή ζώνης. Εφόσον το δικαίωμα εντάσσεται σε υψηλότερη τιμή ζώνης, ο φορολογούμενος υποχρεούται, μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Ιουνίου του οικείου έτους, να υποβάλει τροποποιητική δήλωση και να καταβάλει τον φόρο χωρίς την καταβολή τόκου σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις, όχι μικρότερες των δέκα (10) ευρώ, μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Φεβρουαρίου του επόμενου έτους.

δ) Σε περίπτωση ένταξης νέων περιοχών στο Α.Π.Α.Α., εφόσον αυτές περιλαμβάνουν περισσότερες της μιας ζώνες, για τον υπολογισμό του φόρου και της αξίας για τα δικαιώματα που με βάση τη δήλωση στοιχείων ακινήτων δεν υπάρχει δυνατότητα να ενταχθούν εντός Α.Π.Α.Α., η τιμή ζώνης και η αξία λαμβάνονται σύμφωνα με τις Ενότητες Α, Β' και Ε' του άρθρου 11. Ο φορολογούμενος υποχρεούται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Ιουνίου του οικείου έτους να υποβάλει τροποποιητική δήλωση και να καταβάλει τον φόρο χωρίς την καταβολή τόκου σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις, όχι μικρότερες των δέκα (10) ευρώ, μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Φεβρουαρίου του επόμενου έτους.

4. Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. καθορίζονται η ψηφιακή σύνθεση των δηλώσεων ΕΝ.Φ.Ι.Α., η διαδικασία και ο τρόπος αποκατάστασης λαθών και ελλείψεων σε στοιχεία ακινήτων, των σχετικών δηλώσεων, η επαλήθευση της ορθότητας και της πλη-

ρότητάς τους, τα έντυπα με τα οποία πραγματοποιούνται διορθώσεις, τα οποία επέχουν θέση τροποποιητικής δήλωσης, τα υποδείγματα χορήγησης απαλλαγών, ο τρόπος υποβολής τους, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία διαδικασία.

5. Με απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των άρθρων 11 και 12.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 4223/2013.- Άρθρο 6. Προσδιορισμός Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων και χρόνος υποβολής δήλωσης.

1. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. προσδιορίζεται με πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου που εκδίδεται από τη Φορολογική Διοίκηση, σύμφωνα με το άρθρο 32 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4174/2013, Α' 170).

2. Για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. του έτους 2014 λαμβάνονται υπόψη οι δηλώσεις στοιχείων ακινήτων που προβλέπονται στο άρθρο 23 του ν. 3427/2005 (Α' 312):

αα) για τα φυσικά πρόσωπα, οι δηλώσεις των ετών 2005 έως και 2014 και

ββ) για τα νομικά πρόσωπα, οι δηλώσεις των ετών 2013 και 2014.

Τα στοιχεία που προκύπτουν από τις δηλώσεις αυτές αποτελούν τη «Δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α.» έτους 2014, η οποία συντίθεται μηχανογραφικά από τη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων και χρησιμοποιείται ως βάση για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α.

3. α) Για τον προσδιορισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. κάθε επόμενου του 2014 έτους, λαμβάνεται η δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α. με τα στοιχεία των ακινήτων του προηγούμενου έτους με τις μεταβολές που επήλθαν.

β) Σε περιπτώσεις εντάξεων νέων περιοχών στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, εφόσον αυτές είναι μονοζωνικές, τα δικαιώματα που αναγράφονται στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων ως ευρισκόμενα εκτός Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων (Α.Π.Α.Α.) στις περιοχές αυτές μεταφέρονται αυτόματα εντός Α.Π.Α.Α., πλην αυτών για τα οποία στη διεύθυνση του ακινήτου αναγράφεται «εκτός οικισμού» ή «επί αγροτεμαχίου».

γ) Σε περιπτώσεις εντάξεων νέων περιοχών στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, εφόσον αυτές περιλαμβάνουν περισσότερες της μίας ζώνες, για τον υπολογισμό του φόρου και της αξίας λαμβάνεται η μικρότερη τιμή ζώνης. Εφόσον το δικαίωμα εντάσσεται σε υψηλότερη τιμή ζώνης, ο φορολογούμενος υποχρεούται, μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Ιουνίου του οικείου έτους, να υποβάλει τροποποιητική δήλωση χωρίς πρόστιμο και να καταβάλει τον φόρο χωρίς τόκο σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις όχι μικρότερες των δέκα (10) ευρώ μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Φεβρουαρίου του επόμενου έτους.

δ) Σε περιπτώσεις εντάξεων νέων περιοχών στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, εφόσον αυτές περιλαμβάνουν περισσότερες της μιας ζώνες για τον υπολογισμό του φόρου και της αξίας για τα δικαιώματα που με βάση τη δήλωση στοιχείων ακινήτων δεν υπάρχει δυνατότητα να ενταχθούν εντός Α.Π.Α.Α., η τιμή ζώνης και η αξία λαμβάνονται σύμφωνα με τα οριζόμενα στις Ενότητες Α', Β' και Ε' του άρθρου 4. Ο φορολογούμενος υποχρεούται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Ιουνίου του οικείου έτους να υποβάλει τροποποιητική δήλωση χωρίς πρόστιμο και να καταβάλει τον φόρο χωρίς τόκο σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις όχι μικρότερες των δέκα (10) ευρώ μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Φεβρουαρίου του επόμενου έτους.

ε) Ειδικά για το έτος 2022, ο φορολογούμενος μπορεί να τροποποιήσει τα στοιχεία των ακινήτων του που περιλαμβάνονται στη δήλωση του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (Α' 312) εμπρόθεσμα μέχρι και την 29η Ιουλίου 2022 και να καταβάλει τον φόρο σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις όχι μικρότερες των δέκα (10) ευρώ μέχρι και την 28η Φεβρουαρίου 2023. Ειδικά για το έτος 2023, ο

φορολογούμενος μπορεί να τροποποιήσει τα στοιχεία των ακινήτων του που περιλαμβάνονται στη δήλωση του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (Α' 312), εμπρόθεσμα μέχρι και την 30ή Ιουνίου 2023 και να καταβάλει τον φόρο σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις όχι μικρότερες των δέκα (10) ευρώ μέχρι και την 29η Φεβρουαρίου 2024.

Σε περίπτωση υποβολής τροποποιητικής δήλωσης από την οποία προκύπτει μείωση φόρου, εκδίδεται πράξη προσδιορισμού του φόρου σύμφωνα με τα άρθρα 32 και 34 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022 Α' 206). Με απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), καθορίζονται τα όργανα, οι όροι, οι προϋποθέσεις, τα κριτήρια, ο τρόπος, η διαδικασία και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την επαλήθευση της ορθότητας και πληρότητας των υποβαλλόμενων δηλώσεων.

Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. καθορίζονται η μηχανογραφική σύνθεση των δηλώσεων ΕΝ.Φ.Ι.Α., η διαδικασία και ο τρόπος αποκατάστασης λαθών και ελλείψεων σε στοιχεία ακινήτων, των σχετικών δηλώσεων και σε δηλώσεις στοιχείων ακινήτων. Τα έντυπα με τα οποία πραγματοποιούνται διορθώσεις, τα οποία επέχουν θέση τροποποιητικής δήλωσης, τα υποδείγματα χορήγησης απαλλαγών και ο τρόπος υποβολής τους, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία διαδικασία και λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.

Ακίνητα που έχουν ουσιώδεις ελλείψεις στην περιγραφή, με αποτέλεσμα να μην είναι δυνατός ο υπολογισμός του ΕΝ.Φ.Ι.Α., θεωρούνται ως μη δηλωθέντα.

στ) Ειδικά για τα έτη 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 και 2019 και κατά παρέκκλιση των διατάξεων περί παραγραφής, όσοι απαλλάσσονται από τον Ε.Ν.Φ.Ι.Α. βάσει της παρ. 1 του άρθρου 3 μπορούν να υποβάλουν μέχρι και την 30η Ιουνίου 2025 τροποποιητική δήλωση του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (Α' 312), περί δηλώσεων στοιχείων ακινήτων, για ακίνητα για τα οποία δεν δηλώθηκε η ιδιοχρησιμοποίησή τους. Ποσά που έχουν βεβαιωθεί διαγράφονται.

4. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των άρθρων 4 και 5 του παρόντος.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΙΙΙ ΒΙΒΛΙΟΥ ΔΕΥΤΕΡΟΥ Ν. 5219/2025

Στο Τμήμα ΙΙΙ με τον τίτλο «Προσδιορισμός, καταβολή και αναστολή καταβολής του φόρου» περιέχονται τα άρθρα 14 έως 16 με τα οποία κωδικοποιούνται τα άρθρα 6, 8 και η παρ. 3 του άρθρου 7 του ν. 4223/2013.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 14 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 14 κωδικοποιείται το άρθρο 6 του ν. 4223/2013 όπως η παρ. 1 τροποποιήθηκε με την υποπαρ. 6 της παρ. Γ. του άρθρου τρίτου του ν. 4254/2014 και η παρ. 3, όπως είχε τροποποιηθεί με σειρά διατάξεων, και εν τέλει τροποποιήθηκε με το άρθρο 26 του ν. 5036/2023, με εκτεταμένες λεκτικές αναδιατυπώσεις για λόγους αποσαφήνισης, επικαιροποίηση των σχετικών παραπομπών προς τις διατάξεις του παρόντος Κώδικα και του Κ.Φ.Δ., και επισημαίνονται τα ακόλουθα:

α) Στην παρ. 2 με την οποία κωδικοποιείται η παρ. 2 και το τελευταίο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4223/2013, απαλείφονται όλες οι αναφορές σε παρελθόντα έτη λόγω εξάντλησης του ρυθμιστικού περιεχομένου και αντικαθίσταται η λέξη «μηχανογραφικά» από την ορθότερη λέξη «ψηφιακά».

β) Στην παρ. 3 με την οποία κωδικοποιείται η παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4223/2013 απαλείφονται:

- η αναφορά στο έτος 2014,

- στις περ. γ) και δ) ως πλεοναστική η αναφορά «χωρίς επιβολή προστίμου», καθόσον στις συγκεκριμένες περιπτώσεις ρυθμίζεται η εμπρόθεσμη υποβολή δήλωσης που δεν υπόκειται σε πρόστιμο,

- η περ. ε) λόγω εξάντλησης του ρυθμιστικού της περιεχομένου,

- τα δύο εδάφια που έπονται της περ. ε), το πρώτο από αυτά, επειδή το θέμα ρυθμίζεται από τον Κ.Φ.Δ. και το δεύτερο, επειδή ενσωματώθηκε στην εξουσιοδοτική διάταξη της κωδικοποιητικής παρ. 4.

ΑΡΘΡΟ 15

ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

1. Ο φόρος καταβάλλεται σε έως δώδεκα (12) ισόποσες μηνιαίες δόσεις, καθεμιά από τις οποίες δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δέκα (10) ευρώ, και από τις οποίες η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του μήνα έκδοσης της πράξης προσδιορισμού φόρου, εφόσον η πράξη εκδοθεί μέχρι τις δεκαπέντε (15) του μήνα αυτού, άλλως μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση της πράξης, οι δε επόμενες δόσεις μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα κάθε επόμενου μήνα και η τελευταία δόση μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Φεβρουαρίου του επόμενου έτους.

2. Φόρος μέχρι ένα (1) ευρώ δεν είναι απαιτητός.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 4223/2013.- Άρθρο 8. Πληρωμή του Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων.

1. Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. καταβάλλεται σε έως δώδεκα (12) ισόποσες μηνιαίες δόσεις, καθεμιά από τις οποίες δεν μπορεί να είναι μικρότερη των δέκα (10) ευρώ, και από τις οποίες η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του μήνα έκδοσης της πράξης προσδιορισμού φόρου, εφόσον η πράξη προσδιορισμού φόρου εκδοθεί μέχρι τις 15 του μήνα αυτού, άλλως μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα από την έκδοση της πράξης προσδιορισμού φόρου, οι δε επόμενες δόσεις μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα κάθε επόμενου μήνα και η τελευταία δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Φεβρουαρίου του επόμενου έτους.

Ποσά φόρου μέχρι ένα (1) ευρώ δεν βεβαιώνονται και δεν είναι απαιτητά.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 15 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 15 κωδικοποιείται το άρθρο 8 του ν. 4223/2013, όπως η παρ. 1 αυτού τροποποιήθηκε διαδοχικά με το άρθρο 77 του ν. 4821/2021, με το άρθρο πεντηκοστό τέταρτο του ν. 4839/2021 (Α' 181), με την παρ. 2 του άρθρου 67 του ν. 4931/2022, με την παρ. 1 του άρθρου 24 του ν. 4935/2022 και με την παρ. 1 του άρθρου 55 του ν. 5087/2024, και η παρ. 2 αυτού τροποποιήθηκε με το άρθρο 31 του ν. 4282/2014 (Α' 182) με τις ακόλουθες επισημάνσεις:

α) Στην παρ. 1 απαλείφονται αφενός η λέξη «καταβάλλεται» ως πλεονασμός και αφετέρου τα τρία τελευταία εδάφια της παραγράφου, τα οποία έχουν εξαντλήσει το ρυθμιστικό τους περιεχόμενο.

β) Με την παρ. 2 κωδικοποιείται μόνο το πρώτο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 8 του ν. 4223/2013 και απαλείφονται όλα τα επόμενα εδάφια της παραγράφου, επειδή έχουν εξαντλήσει το ρυθμιστικό τους περιεχόμενο και το προτελευταίο εδάφιο, επειδή η περιλαμβανόμενη σε αυτό εξουσιοδότηση καλύπτεται από τον Κ.Φ.Δ.

ΑΡΘΡΟ 16

ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

1. Με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης μπορεί να χορηγείται αναστολή καταβολής του φόρου σε νομικό πρόσωπο. Η αναστολή καταβολής χορηγείται για τον οφειλόμενο φόρο που προκύπτει με βάση εμπρόθεσμη δήλωση, λήγει σε κάθε περίπτωση ένα έτος μετά από τη λήξη της προθεσμίας καταβολής της πρώτης δόσης και, εφόσον συντρέχουν οι κατωτέρω προϋποθέσεις α) και β), ισχύει από την υποβολή της σχετικής αίτησης προς τη Φορολογική Διοίκηση, άλλως, από την έκδοση της πράξης αναστολής και μπορεί να επαναχορηγηθεί μέχρι τρεις (3) φορές εντός διαστήματος δέκα (10) ετών από τη χορήγηση της πρώτης αναστολής. Για τη χορήγησή της πρέπει να πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) ο συνολικός κύκλος εργασιών του νομικού προσώπου, κατά το προηγούμενο φορολογικό έτος, σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 4172/2013, Α' 167) δεν υπερβαίνει το δεκαπλάσιο του συνολικού φόρου,

β) ο συνολικός κύκλος εργασιών, όπως ορίζεται στην περ. α), έχει παρουσιάσει μείωση άνω του τριάντα τοις εκατό (30%) σε σχέση με το προηγούμενο προς αυτό φορολογικό έτος.

Ο συνολικός κύκλος εργασιών λαμβάνεται όπως προκύπτει μετά από έλεγχο της Φορολογικής Διοίκησης, ο οποίος διενεργείται υποχρεωτικά εντός τριών (3) μηνών από την υποβολή σχετικής αίτησης.

2. Με απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων ορίζονται οι διαδικασίες χορήγησης της αναστολής καταβολής του φόρου.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 4223/2013.- Άρθρο 7. Χορήγηση εκπτώσεων και αναστολή πληρωμής φόρου.

3. Με πράξη της Φορολογικής Διοίκησης μπορεί να χορηγείται αναστολή πληρωμής του φόρου σε νομικά πρόσωπα. Η αναστολή πληρωμής χορηγείται για τον οφειλόμενο ΕΝ.Φ. Ι. Α., που προκύπτει με βάση εμπρόθεσμη δήλωση, λήγει σε κάθε περίπτωση μετά από ένα έτος από τη λήξη της προθεσμίας καταβολής της πρώτης δόσης και, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις α' και β', ισχύει από την υποβολή της σχετικής αίτησης προς τη Φορολογική Διοίκηση, άλλως, από την έκδοση της πράξης αναστολής και μπορεί να επαναχορηγηθεί μέχρι τρεις φορές εντός διαστήματος δέκα (10) ετών από τη χορήγηση της πρώτης αναστολής. Για τη χορήγησή της πρέπει να πληρούνται σωρευτικά οι εξής προϋποθέσεις:

α) ο συνολικός κύκλος εργασιών του νομικού προσώπου, κατά το προηγούμενο φορολογικό έτος, σύμφωνα με τις διατάξεις του Κ.Φ.Ε. δεν υπερβαίνει το δεκαπλάσιο του συνολικού φόρου,

β) ο συνολικός κύκλος εργασιών, όπως ορίζεται στο προηγούμενο εδάφιο, έχει παρουσιάσει μείωση άνω του τριάντα τοις εκατό (30%) σε σχέση με το προηγούμενο προς αυτό φορολογικό έτος, και

γ) ο συνολικός κύκλος εργασιών λαμβάνεται όπως προκύπτει μετά από έλεγχο της Φορολογικής Διοίκησης, ο οποίος διενεργείται υποχρεωτικά εντός τριών μηνών από την υποβολή σχετικής αίτησης.

7. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ορίζονται οι διαδικασίες χορήγησης της έκπτωσης, οι διαδικασίες χορήγησης της αναστολής πληρωμής και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 16 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 16 κωδικοποιείται η παρ. 3 του άρθρου 7 του ν. 4223/2013, όπως τροποποιήθηκε με την περ. δ) της παρ. 6 του άρθρου δέκατου όγδοου του ν. 4286/2014 και η περ. γ) αυτής, όπως αντικαταστάθηκε με την περ. ε) της παρ. 6 του άρθρου δέκατου όγδοου του ν. 4286/2014 και μερικώς η παρ. 7 του άρθρου 7 του ν. 4223/2013 μετά από τη διάσπαση της εξουσιοδοτικής διάταξης και την ένταξη αυτής και στο άρθρο 13, με σειρά αναδιατυπώσεων για λόγους αποσαφήνισης περιεχομένου.

ΤΜΗΜΑ IV
ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ
ΑΡΘΡΟ 17
ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Ειδικά για το έτος 2025 απαλλάσσονται από τον φόρο:

α) Τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές της Περιφέρειας Αττικής και της Περιφερειακής Ενότητας Κορινθίας, οι οποίες επλήγησαν από τις πυρκαγιές της 23ης και της 24ης Ιουλίου 2018, εφόσον οι ιδιοκτήτες τους είναι κάτοχοι Δελτίου Επανελέγχου ή Έκθεσης Αυτοψίας ή Πρωτοκόλλου Αυτοψίας Επικινδύνως Ετοιμόρροπου Κτηρίου του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών που έχουν εκδοθεί έως και τις 31.12.2020 και κατά τον κρίσιμο χρόνο η κυριότητα ή τα λοιπά εμπράγματα δικαιώματα στο ακίνητο ανήκαν στον υπόχρεο σε φόρο για τα έτη 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 και 2024 και εξακολουθούν να ανήκουν σε αυτόν και για το έτος 2025. Επιπλέον, για το έτος 2025 απαλλάσσονται από τον φόρο τα δικαιώματα επί του συνόλου της ακίνητης περιουσίας των θανόντων εξαιτίας των πυρκαγιών του προηγούμενου εδαφίου.

β) Τα ακίνητα που βρίσκονται εντός του οικισμού Αναργύρων του Δήμου Αμυνταίου της Περιφερειακής Ενότητας Φλώρινας, όπως αυτός έχει οριοθετηθεί με την υπ' αρ. 4012/86/25.9.1986 απόφαση του Νομάρχη Φλώρινας (Δ' 1109) και ο οποίος έχει κηρυχθεί σε αναγκαστική απαλλοτρίωση με την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΜΕ-ΒΟ/19831/338/15.4.2019 κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Οικονομίας και Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας «Κήρυξη αναγκαστικής απαλλοτρίωσης του οικισμού Αναργύρων του Δήμου Αμυνταίου Νομού Φλώρινας, όπως αυτός έχει οριοθετηθεί με την 4012/86/25.9.1986 απόφαση του Νομάρχη Φλώρινας (Δ' 1109), για λόγους διακινδύνευσης των ιδιοκτησιών, της ζωής και της υγείας των κατοίκων του οικισμού που προκλήθηκαν από τα κατολισθητικά φαινόμενα της 10ης Ιουνίου 2017 στο Ορυχείο Αμυνταίου του Λιγνιτικού Κέντρου Δυτικής Μακεδονίας της ΔΕΗ» (Δ' 190). Τα ακίνητα αυτά απεικονίζονται και περιγράφονται στον από Ιούλιο 2018 κτηματολογικό πίνακα του εν λόγω οικισμού και στο από Φεβρουάριο 2018 Κτηματολογικό Διάγραμμα, όπως αυτά εξειδικεύονται στην ανωτέρω απόφαση απαλλοτρίωσης. Η ίδια απαλλαγή ισχύει και για τα ακίνητα που βρίσκονται εντός των ακόλουθων οικισμών, οι οποίοι είναι πολεοδομικά ανενεργοί βάσει του από 5.12.2002 προεδρικού διατάγματος (Δ' 1075): Κοινότητας Πεπονιάς, Κοινότητας Πολύλακκου, οικισμού Αξιοκάστρου και οικισμού Κλήματος της Κοινότητας Αξιοκάστρου, οικισμού Τραπεζίτσας και οικισμού Πανάρετης της Κοινότητας Τραπεζίτσας και Κοινότητας Πυλωρίου του Δήμου Βοΐου της Περιφερειακής Ενότητας Κοζάνης, καθώς και βάσει της υπ' αρ. 9439/3335/6.4.2000 κοινής απόφασης των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας, Περιβάλλοντος Χωροταξίας και Δημοσίων Έργων και Υγείας και Πρόνοιας «Μεταφορά των οικισμών Καλαμιτσίου, Καλοχίου και Μεσόλακκα Νομού Γρεβενών» (Δ' 238).

γ) Τα ακίνητα που βρίσκονται στα διοικητικά όρια των Δήμων Μαντουδίου - Λίμνης

- Αγίας Άννας και Ιστιαίας - Αιδηψού της Περιφερειακής Ενότητας Ευβοίας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας, οι οποίοι επλήγησαν από τις πυρκαγιές που εκδηλώθηκαν από την 27η Ιουλίου 2021 μέχρι και την 13η Αυγούστου 2021, εφόσον κατά τον κρίσιμο χρόνο η κυριότητα ή τα λοιπά εμπράγματα δικαιώματα στο ακίνητο ανήκαν στον υπόχρεο σε φόρο για τα έτη 2021, 2022, 2023 και 2024 και εξακολουθούν να ανήκουν σε αυτόν και για το έτος 2025.

δ) Τα κτίσματα μετά του αναλογούντος οικοπέδου που βρίσκονται στις περιοχές των Περιφερειακών Ενοτήτων Λάρισας, Τρικάλων και Καρδίτσας της Περιφέρειας Θεσσαλίας, της Περιφερειακής Ενότητας Πιερίας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, των Περιφερειακών Ενοτήτων Γρεβενών και Κοζάνης της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας και της Περιφερειακής Ενότητας Φθιώτιδας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας που επλήγησαν από τον σεισμό της 3ης Μαρτίου 2021, όπως αυτές οριοθετήθηκαν με τις υπό στοιχεία Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./6350/ Α325/11.3.2021 (Β' 964) και Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./9028/ Α325/17.5.2021 (Β' 2094) κοινές υπουργικές αποφάσεις, εφόσον οι ιδιοκτήτες τους είναι κάτοχοι Δελτίου Επανελέγχου ή Έκθεσης Αυτοψίας, σύμφωνα με τα οποία το κτίριο έχει χαρακτηριστεί επικίνδυνο ή ακατάλληλο για χρήση, ή Πρωτοκόλλου Αυτοψίας Επικινδύνως Ετοιμόρροπου Κτηρίου του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, έχουν εκδοθεί έως τις 28.2.2022 και κατά τον κρίσιμο χρόνο η κυριότητα ή τα λοιπά εμπράγματα δικαιώματα στο ακίνητο ανήκαν στον υπόχρεο σε φόρο για τα έτη 2021, 2022, 2023 και 2024 και εξακολουθούν να ανήκουν σε αυτόν και για το έτος 2025. Για τη χορήγηση της απαλλαγής της παρούσας περίπτωσης ο δικαιούχος υποβάλλει αίτηση στη Φορολογική Διοίκηση για το έτος 2021, η οποία ισχύει και για τα επόμενα έτη, συμπεριλαμβανομένου του έτους 2025.

ε) Τα κτίσματα μετά του αναλογούντος οικοπέδου, που βρίσκονται σε περιοχές που επλήγησαν από τους σεισμούς της 24ης Ιουλίου 2021 και της 27ης Σεπτεμβρίου 2021 στην Κρήτη, όπως αυτές οριοθετήθηκαν με την υπό στοιχεία Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./16446/ Α325/7.10.2021 (Β'4646) κοινή υπουργική απόφαση, όπως τροποποιήθηκε με τις υπό στοιχεία Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./οικ. 18135/Α325/13.10.2021 (Β'4740) και Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./18450/Α325/21.10.2021 (Β' 4882) κοινές υπουργικές αποφάσεις, εφόσον οι ιδιοκτήτες τους είναι κάτοχοι Δελτίου Επανελέγχου ή Έκθεσης Αυτοψίας, σύμφωνα με τα οποία το κτίριο έχει χαρακτηριστεί επικίνδυνο ή ακατάλληλο για χρήση, ή Πρωτοκόλλου Αυτοψίας Επικινδύνως Ετοιμόρροπου Κτιρίου του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών που έχουν εκδοθεί έως την 30ή.6.2022, και κατά τον κρίσιμο χρόνο η κυριότητα ή τα λοιπά εμπράγματα δικαιώματα στο ακίνητο ανήκαν στον υπόχρεο σε φόρο για τα έτη 2021, 2022, 2023 και 2024 και εξακολουθούν να ανήκουν σε αυτόν και για το έτος 2025. Για τη χορήγηση της απαλλαγής ο δικαιούχος υποβάλλει αίτηση στη Φορολογική Διοίκηση για το έτος 2021, η οποία ισχύει και για τα επόμενα έτη, συμπεριλαμβανομένου του έτους 2025.

2. Ειδικά για τα έτη 2025, 2026 και 2027 απαλλάσσονται από τον φόρο τα ακίνητα που βρίσκονται στα διοικητικά όρια του Δήμου Σουφλίου της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 4223/2013.- Άρθρο 3. Απαλλαγές από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α.

7. Ειδικά για τα έτη 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 και 2024 απαλλάσσονται τα ακίνητα που ευρίσκονται σε περιοχές της Περιφέρειας Αττικής και της Περιφερειακής Ενότητας Κορινθίας, τις οποίες έπληξαν οι πυρκαγιές της 23ης και 24ης Ιουλίου 2018, εφόσον οι ιδιοκτήτες τους είναι κάτοχοι Δελτίου Επανελέγχου ή Έκθεσης Αυτοψίας ή Πρωτοκόλλου Αυτοψίας Επικινδύνως Ετοιμόρροπου Κτηρίου του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, που έχουν εκδοθεί έως και τις 31.12.2020 και κατά τον κρίσιμο χρόνο η κυριότητα ή τα λοιπά εμπράγματα δικαιώματα στο ακίνητο ανήκαν στον υπόχρεο σε φόρο για τα έτη αυτά. Για τα έτη 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023 και 2024 απαλλάσσονται από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. τα δικαιώματα επί του συνόλου της ακίνητης περιουσίας των θανόντων εξαιτίας των πυρκαγιών του προηγούμενου εδαφίου.

7Α. Ειδικά για τα έτη 2021, 2022, 2023, 2024 και 2025 απαλλάσσονται τα ακίνητα, τα οποία ευρίσκονται εντός του οικισμού Αναργύρων του Δήμου Αμυνταίου της Περιφερειακής Ενότητας Φλώρινας, όπως αυτός έχει οριοθετηθεί με την υπ' αρ. 4012/86/25.9.1986 απόφαση του Νομάρχη Φλώρινας (Δ' 1109) και ο οποίος έχει κηρυχθεί σε αναγκαστική απαλλοτρίωση με την υπό στοιχεία ΥΠΕΝ/ΔΜΕΒΟ/19831/338/15.4.2019 κοινή απόφαση των Υπουργών Εσωτερικών, Οικονομίας και Ανάπτυξης και Περιβάλλοντος και Ενέργειας (Δ' 190). Τα ακίνητα αυτά απεικονίζονται και περιγράφονται στον από Ιούλιο 2018 κτηματολογικό πίνακα του εν λόγω οικισμού και στο από Φεβρουάριο 2018 Κτηματολογικό Διάγραμμα, όπως αυτά εξειδικεύονται στην ανωτέρω απόφαση απαλλοτρίωσης. Η ίδια απαλλαγή ισχύει και για τα ακίνητα που βρίσκονται εντός των ακόλουθων οικισμών, οι οποίοι είναι πολεοδομικά ανενεργοί βάσει του από 5.12.2002 προεδρικού διατάγματος (Δ' 1075): Κοινότητας Πεπονιάς, κοινότητας Πολύλακκου, οικισμού Αξιοκάστρου και οικισμού Κλήματος της κοινότητας Αξιοκάστρου, οικισμού Τραπεζίτσας και οικισμού Πανάρετης της κοινότητας Τραπεζίτσας και κοινότητας Πυλωρίου του Δήμου Βοΐου της Περιφερειακής Ενότητας Κοζάνης, καθώς και βάσει της υπ' αρ. 9439/3335/6.4.2000 απόφασης μεταφοράς των ακόλουθων κοινοτήτων και οικισμών (Δ' 238): Κοινότητας Καλαμιτσίου, οικισμού Καλοχίου και οικισμού Μεσόλακκου της Περιφερειακής Ενότητας Γρεβενών.

7Β. Ειδικότερα τα ακίνητα που ευρίσκονται στα διοικητικά όρια των Δήμων Μαντουδίου Λίμνης Αγίας Άννας και Ιστιαίας Αιδηψού της Περιφερειακής Ενότητας Ευβοίας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας απαλλάσσονται για τα έτη 2021, 2022 και 2023, εφόσον κατά τον κρίσιμο χρόνο η κυριότητα ή τα λοιπά εμπράγματα δικαιώματα στο ακίνητο ανήκουν στον υπόχρεο σε φόρο για το έτος αυτό.

7Δ. Ειδικά για τα έτη 2021, 2022, 2023, 2024 και 2025 απαλλάσσονται τα κτίσματα μετά του αναλογούντος οικοπέδου, που ευρίσκονται σε περιοχές των Περιφερειακών Ενότητων Λάρισας, Τρικάλων και Καρδίτσας της Περιφέρειας Θεσσαλίας, της Περιφερειακής Ενότητας Πιερίας της Περιφέρειας Κεντρικής Μακεδονίας, των Περιφερειακών Ενότητων Γρεβενών και Κοζάνης της Περιφέρειας Δυτικής Μακεδονίας και της Περιφερειακής Ενότητας Φθιώτιδας της Περιφέρειας Στερεάς Ελλάδας που επλήγησαν από τον σεισμό της 3ης Μαρτίου 2021, όπως αυτές οριοθετήθηκαν με τις υπό στοιχεία Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./6350/Α325/11.3.2021 (Β' 964) και Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./9028/Α325/17.5.2021 (Β' 2094) κοινές υπουργικές αποφάσεις, εφόσον οι ιδιοκτήτες τους είναι κάτοχοι Δελτίου Επανελέγχου ή Έκθεσης Αυτοψίας, σύμφωνα με τα οποία το κτίριο έχει χαρακτηριστεί επικίνδυνο ή ακατάλληλο για χρήση, ή Πρωτοκόλλου Αυτοψίας Επικινδύνως Ετοιμόρροπου Κτηρίου του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, που εκδίδονται έως τις 28.2.2022, και κατά τον κρίσιμο χρόνο η κυριότητα ή τα λοιπά εμπράγματα δικαιώματα στο ακίνητο ανήκουν στον υπόχρεο σε φόρο για τα έτη αυτά. Για τη χορήγηση της απαλλαγής υποβάλλεται αίτηση για το έτος 2021 στη Φορολογική Διοίκηση από τον δικαιούχο αυτής, η οποία ισχύει και για τα τέσσερα (4)

επόμενα έτη.

7Ε. Ειδικά για τα έτη 2021, 2022, 2023, 2024 και 2025 απαλλάσσονται τα κτίσματα μετά του αναλογούντος οικοπέδου, που ευρίσκονται σε περιοχές που επλήγησαν από τους σεισμούς που εκδηλώθηκαν την 24η Ιουλίου 2021 και την 27η Σεπτεμβρίου 2021 στην Κρήτη, όπως αυτές οριοθετήθηκαν με την υπό στοιχεία Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./16446/Α325/7.10.2021 (Β' 4646) κοινή υπουργική απόφαση, όπως τροποποιήθηκε με τις υπό στοιχεία Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./οικ. 18135/Α325/13.10.2021 (Β' 4740) και Δ.Α.Ε.Φ.Κ.-Κ.Ε./18450/Α325 (Β' 4882/21.10.2021) κοινές υπουργικές αποφάσεις, εφόσον οι ιδιοκτήτες τους είναι κάτοχοι Δελτίου Επανελέγχου ή Έκθεσης Αυτοψίας, σύμφωνα με τα οποία το κτίριο έχει χαρακτηριστεί επικίνδυνο ή ακατάλληλο για χρήση, ή Πρωτοκόλλου Αυτοψίας Επικινδύνως Ετοιμόρροπου Κτιρίου του Υπουργείου Υποδομών και Μεταφορών, που εκδίδονται έως την 30ή.6.2022, και κατά τον κρίσιμο χρόνο η κυριότητα ή τα λοιπά εμπράγματα δικαιώματα στο ακίνητο ανήκουν στον υπόχρεο σε φόρο για τα έτη αυτά. Για τη χορήγηση της απαλλαγής υποβάλλεται αίτηση για το έτος 2021 στη Φορολογική Διοίκηση από τον δικαιούχο αυτής, η οποία ισχύει και για τα τέσσερα (4) επόμενα έτη.

7Θ. Ειδικά για τα έτη 2025, 2026 και 2027 απαλλάσσονται τα ακίνητα που ευρίσκονται στα διοικητικά όρια του Δήμου Σουφλίου της Περιφέρειας Ανατολικής Μακεδονίας και Θράκης.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ IV ΒΙΒΛΙΟΥ ΔΕΥΤΕΡΟΥ Ν. 5219/2025

Στο Τμήμα IV με τίτλο «Μεταβατικές διατάξεις» περιλαμβάνεται το άρθρο 17 με το οποίο κωδικοποιούνται οι παρ. 7, 7Α, το τελευταίο εδάφιο της παρ. 7Β, οι παρ. 7Δ, 7Ε και 7Θ του άρθρου 3 του ν. 4223/2013.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 17 Ν. 5219/2025

Στο άρθρο 17 κωδικοποιείται σειρά από διατάξεις που αφορούν σε ισχύουσες απαλλαγές από τον ΕΝ.Φ.Ι.Α. με συγκεκριμένη χρονική ισχύ ή και προϋποθέσεις, με τις κατάλληλες αναδιατυπώσεις και τις ορθές παραπομπές, ώστε να αποδίδεται το ακριβές ρυθμιστικό τους περιεχόμενο στο πλαίσιο του Κώδικα.

Ειδικότερα κωδικοποιούνται στην παρ. 1:

- Στην περ. α), η παρ. 7 του άρθρου 3 του ν. 4223/2013, η οποία είχε τροποποιηθεί και αντικατασταθεί με σειρά διατάξεων, τελικά αντικαταστάθηκε με το άρθρο 96 του ν. 4714/2020 και εν συνεχεία τροποποιήθηκε διαδοχικά με το άρθρο 95 του ν. 4826/2021, με το άρθρο 42 του ν. 4916/2022, με το άρθρο 22 του ν. 5024/2023, με την παρ. 1 του άρθρου 54 του ν. 5087/2024 και παρατάθηκε η ισχύς της με την περ. α) της παρ. 3 του άρθρου 37 του ν. 5167/2024.

- Στην περ. β), η παρ. 7Α του άρθρου 3 του ν. 4223/2013, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 154 του ν. 4808/2021 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 42 του ν. 4916/2022, με το άρθρο 23 του ν. 5024/2023, με το άρθρο 35 του ν. 5135/2024 και με το άρθρο 34 του ν. 5188/2025.

- Στην περ. γ), το τελευταίο εδάφιο της παρ. 7Β του άρθρου 3 του ν. 4223/2013, η οποία προστέθηκε με το δέκατο έκτο άρθρο της από 13.8.2021 Π.Ν.Π. (Α' 143) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 42 του ν. 4916/2022, το άρθρο 24 του ν. 5024/2023 και επεκτάθηκε η ισχύς της με το άρθρο 35 του ν. 5135/2024 και με το άρθρο 34 του ν. 5188/2025.

- Στην περ. δ), η παρ. 7Δ του άρθρου 3 του ν. 4223/2013, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 76 του ν. 4837/2021 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 35 του ν. 5135/2024 και με το άρθρο 34 του ν. 5188/2025.

- Στην περ. ε), η παρ. 7Ε του άρθρου 3 του ν. 4223/2013, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 45 του ν. 4876/2021 και τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 68 του ν. 5100/2024 και με το άρθρο

34 του ν. 5188/2025.

Τέλος, στην παρ. 2 κωδικοποιείται η παρ. 7Θ του άρθρου 3 του ν. 4223/2013, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 92 του ν. 5162/2024. Η περ. στ) της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4223/2013, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 210 του ν. 5193/2025 (Α' 56) δεν κωδικοποιείται λόγω εξάντλησης του ρυθμιστικού της περιεχομένου.

ΜΕΡΟΣ Β'
ΕΙΔΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
ΤΜΗΜΑ Ι
ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ
ΑΡΘΡΟ 18
ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ, ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΚΑΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

1. Νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58) που έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα, καταβάλλουν ειδικό ετήσιο φόρο δεκαπέντε τοις εκατό (15%) επί της αξίας αυτών, όπως αυτή προσδιορίζεται στα άρθρα 3, 4 και 5.

2. Από την υποχρέωση της παρ. 1 εξαιρούνται, ανεξάρτητα από τη χώρα στην οποία έχουν την έδρα τους σύμφωνα με το καταστατικό τους:

α) Εταιρείες των οποίων οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4514/2018 (Α' 14).

β) Εταιρείες οι οποίες ασκούν εμπορική, μεταποιητική, βιομηχανική, βιοτεχνική ή παροχής υπηρεσιών δραστηριότητα στην Ελλάδα, εφόσον κατά το προηγούμενο του έτους φορολογίας φορολογικό έτος τα ακαθάριστα έσοδα από τη δραστηριότητα αυτή είναι μεγαλύτερα από τα ακαθάριστα έσοδα από ακίνητα. Στα ακαθάριστα έσοδα από ακίνητα δεν υπολογίζονται τα έσοδα από ακίνητα, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούν οι εταιρείες αποκλειστικά για την άσκηση της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας. Στην εξαίρεση υπάγονται, ανεξάρτητα από το ύψος των ακαθάριστων εσόδων τους στην Ελλάδα και για διάστημα επτά (7) ετών από την κατάθεση των δικαιολογητικών στην αρμόδια δημόσια υπηρεσία για έκδοση αρχικής οικοδομικής άδειας, και εταιρείες οι οποίες ανεγείρουν κτήρια ή άλλες εγκαταστάσεις που πρόκειται να ιδιοχρησιμοποιήσουν για την άσκηση βιομηχανικής, τουριστικής ή εμπορικής γενικώς επιχείρησης. Η εξαίρεση του προηγούμενου εδαφίου αφορά τα ακίνητα στα οποία πρόκειται να λειτουργήσει η βιομηχανική, τουριστική ή εμπορική επιχείρηση και αίρεται αναδρομικά, αν η εταιρεία δεν προβεί στην έναρξη λειτουργίας της επιχείρησης στα ακίνητα αυτά, εντός επτά (7) ετών από την κατάθεση των δικαιολογητικών στην αρμόδια δημόσια υπηρεσία για έκδοση αρχικής οικοδομικής άδειας ή αν τα ακίνητα μεταβιβασθούν, εκμισθωθούν, εισφερθούν κατά χρήση, παραχωρηθούν δωρεάν, χρησιμοποιηθούν προς εκμετάλλευση από την εταιρεία ή τρίτο κατά οποιονδήποτε άλλον τρόπο, πριν από τη συμπλήρωση δεκαετίας από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας.

γ) Ναυτιλιακές επιχειρήσεις που έχουν εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα σύμφωνα με τον α.ν. 89/1967 (Α' 132), τον α.ν. 378/1968 (Α' 82), τον ν. 27/1975 (Α' 77), τον ν.

814/1978 (Α' 144) και τον ν. 2234/1994 (Α' 142) και πλοιοκτήτριες εμπορικών πλοίων για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν στην Ελλάδα αποκλειστικά για γραφεία, αποθήκες και χώρους εστίασης, εκγύμνασης και στάθμευσης του προσωπικού τους για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών ή που παραχωρούν δωρεάν, σύμφωνα με την άδεια εγκατάστασής τους, σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις, αποκλειστικά για τις παραπάνω χρήσεις. Η εξαίρεση του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζεται και σε νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες για τα ακίνητα που εκμισθώνουν σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις της παρούσας περίπτωσης, αποκλειστικά για γραφεία, αποθήκες και χώρους εστίασης, εκγύμνασης και στάθμευσης του προσωπικού τους για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών.

δ) Εταιρείες των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει κατά πλειοψηφία στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή εταιρείες των οποίων η πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου διορίζεται από το Ελληνικό Δημόσιο ή από νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου.

ε) Το Ελληνικό Δημόσιο στο οποίο περιλαμβάνονται και οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία, αλλοδαπά κράτη με τον όρο της αμοιβαιότητας, οι γνωστές θρησκείες και δόγματα κατά την παρ. 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος, το Ιερό Κοινό του Πανάγιου Τάφου, η Ιερά Μονή του Θεοβαδίστου Όρους Σινά, το Άγιο Όρος, το Πατριαρχείο Κωνσταντινουπόλεως, το Πατριαρχείο Αλεξανδρείας, το Πατριαρχείο Ιεροσολύμων και η Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας.

στ) ⁽¹⁾ Νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες που αποδεδειγμένα επιδιώκουν κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς στην Ελλάδα, καθώς και οι εταιρείες των οποίων κατέχουν, άμεσα ή έμμεσα, το σύνολο των μετοχών, μεριδίων ή μερίδων: στα) για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά και αποδεδειγμένα για τους προαναφερόμενους σκοπούς, στβ) για τα ακίνητα που εκμεταλλεύονται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ίδιων σκοπών, καθώς και σγ) για τα ακίνητα που αποδεδειγμένα είναι κενά ή δεν αποφέρουν εισόδημα.

ζ) Ασφαλιστικά ταμεία ή οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.), οι οποίες συνιστούν εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, καθώς και θυγατρικές αυτών εταιρείες της υποπερ. αα) της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 46 του ν. 5193/2025 (Α' 56) που εποπτεύονται από αρχή της χώρας της καταστατικής τους έδρας, εκτός αυτών των οποίων η καταστατική έδρα βρίσκεται σε μη συνεργάσιμα κράτη, σύμφωνα με τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Κ.Φ.Ε., ν. 4172/2013, Α' 167).

η) Οργανισμοί Εναλλακτικών Επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.), τους οποίους διαχειρίζονται οι Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (Δ.Ο.Ε.Ε.) που διέπονται από τον ν. 4209/2013 (Α' 235) και την Οδηγία 2011/61/ΕΕ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του

(1) Η περίπτωση στ' του άρθρου 16 του Ν. 5219/2025 τέθηκε όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 243 του ν. 5222/2025 και ισχύει από τη δημοσίευσή του νόμου στο ΦΕΚ, δηλ. από 18.7.2025, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 275 του ίδιου νόμου.

Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 243 του ν. 5222/2025, η περίπτωση στ', όπως τροποποιείται, καταλαμβάνει και τις εκκρεμείς υποθέσεις ενώπιον της Φορολογικής Διοίκησης και της Διεύθυνσης Επίλυσης Διαφορών για τις οποίες δεν έχει εκδοθεί ακόμα απόφαση.

Συμβουλίου, της 8ης Ιουνίου 2011, σχετικά με τους διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων και για την τροποποίηση των Οδηγιών 2003/41/EK και 2009/65/EK και των κανονισμών (ΕΚ) αριθ. 1060/2009 και (ΕΕ) αριθ. 1095/2010 (Ε 174), και η καταστατική έδρα των οποίων δεν βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο κράτος, κατά τον Κ.Φ.Ε.

3. Εξαιρούνται επιπλέον από την υποχρέωση της παρ. 1, εφόσον έχουν την έδρα τους σύμφωνα με το καταστατικό τους στην Ελλάδα ή σε άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης:

α) Ανώνυμες εταιρείες που έχουν ονομαστικές μετοχές μέχρι φυσικού προσώπου ή που δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα που τις κατέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα, καθώς και ανώνυμες εταιρείες, με ανώνυμες μετοχές, εφόσον το σύνολο των μετοχών τους καταλήγει σε εταιρείες, οι μετοχές των οποίων βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης σύμφωνα με τον ν. 4514/2018.

β) Εταιρείες περιορισμένης ευθύνης, εφόσον τα εταιρικά μερίδια ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα στα οποία ανήκουν οι εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα.

γ) Προσωπικές εταιρείες, εφόσον οι εταιρικές μερίδες ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα στα οποία ανήκουν οι εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα.

Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών των ανωτέρω περ. α), β) και γ) ανήκει σε εταιρεία, οι μετοχές της οποίας βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης σύμφωνα με τον ν. 4514/2018, δεν απαιτείται περαιτέρω δήλωση φυσικών προσώπων για την εταιρεία αυτή, κατά το ποσοστό συμμετοχής της.

Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών των ανωτέρω περ. α), β) και γ) κατέχουν ή διαχειρίζονται:

αα) πιστωτικά ιδρύματα περιλαμβανομένων και των ταμειυτηρίων ή ταμείων παρακαταθηκών και δανείων,

ββ) ασφαλιστικά ταμεία,

γγ) ασφαλιστικές εταιρείες,

δδ) αμοιβαία κεφάλαια περιλαμβανομένων και των:

i) αμοιβαίων κεφαλαίων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κλειστού ή ανοικτού τύπου, και των διαχειριστών αυτών,

ii) αμοιβαίων κεφαλαίων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία του ν. 2778/1999 (Α' 295), και των εταιρειών διαχείρισης αυτών,

iii) αμοιβαίων κεφαλαίων επιχειρηματικών συμμετοχών (Α.Κ.Ε.Σ.) του ν. 2992/2002 (Α' 54),

εε) ευρωπαϊκά μακροπρόθεσμα επενδυτικά κεφάλαια που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 2015/760 (ELTIFS) και οι διαχειριστές αυτών,

στστ) Δ.Ο.Ε.Ε. που διέπονται από τον ν. 4209/2013 ή/ και την Οδηγία 2011/61/Ε.Ε.,

ζζ) Ο.Ε.Ε. τους οποίους διαχειρίζονται Δ.Ο.Ε.Ε. που διέπονται από τον ν. 4209/2013 ή/

και την Οδηγία 2011/61/Ε.Ε.,

ηη) εταιρείες διαχείρισης οργανισμών συλλογικών επενδύσεων που διέπονται από τον ν. 4099/2012 (Α' 250) και την Οδηγία 2009/65/ΕΚ,

θθ) οργανισμοί συλλογικών επενδύσεων (Ο.Σ.Ε.Κ.Α.) που διέπονται από τον ν. 4099/2012 και την Οδηγία 2009/65/ΕΚ του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 13ης Ιουλίου 2009, για τον συντονισμό των νομοθετικών, κανονιστικών και διοικητικών διατάξεων σχετικά με ορισμένους οργανισμούς συλλογικών επενδύσεων σε κινητές αξίες (L 302),

ιι) εταιρείες επιχειρηματικών κεφαλαίων (EUVECA) που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 345/2013 και οι διαχειριστές αυτών,

ιαια) ευρωπαϊκά ταμεία κοινωνικής επιχειρηματικότητας (EUSEF) που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 346/2013 του Ευρωπαϊκού Κοινοβουλίου και του Συμβουλίου, της 17ης Απριλίου 2013, σχετικά με τα ευρωπαϊκά ταμεία κοινωνικής επιχειρηματικότητας (L 115) και οι διαχειριστές αυτών,

ιβιβ) εταιρείες διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων και εταιρείες διαχείρισης ή/και παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών επί κεφαλαίων ή/και αμοιβαίων κεφαλαίων, η καταστατική έδρα των οποίων δεν βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο κράτος ή σε κράτος που δεν έχει αξιολογηθεί από το Παγκόσμιο Φόρουμ για τη Διαφάνεια και την Ανταλλαγή Πληροφοριών για φορολογικούς σκοπούς, όπως οι έννοιες αυτές ορίζονται στο άρθρο 65 του Κ.Φ.Ε., και εποπτεύονται από αρχή της χώρας της έδρας τους, δεν απαιτείται περαιτέρω δήλωση των φυσικών προσώπων κατά το ποσοστό συμμετοχής τους.

Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών των ανωτέρω περ. α), β) και γ) κατέχει ή διαχειρίζεται νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα που έχει την έδρα του σύμφωνα με το καταστατικό του σε άλλη εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης χώρα, με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στο προηγούμενο εδάφιο, απαιτείται, για να χορηγηθεί απαλλαγή, να συντρέχουν για το νομικό πρόσωπο ή τη νομική οντότητα οι προϋποθέσεις της παρ. 4 του ίδιου άρθρου.

Αν κατά τον φορολογικό έλεγχο διαπιστωθεί ότι τα δηλωθέντα φυσικά πρόσωπα δεν είναι οι πραγματικοί φορείς της επιχείρησης των ανωτέρω περ. α), β) και γ) δεν χορηγούνται από τη Φορολογική Διοίκηση από την ημερομηνία διαπίστωσης της παράβασης μέχρι και την ολοκλήρωση του ελέγχου, τα φορολογικά πιστοποιητικά που απαιτούνται για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων για ακίνητά τους.

δ) Εταιρείες, των οποίων το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ανήκουν σε ίδρυμα ημεδαπό ή αλλοδαπό, εφόσον αποδεδειγμένα επιδιώκει κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς στην Ελλάδα, καθώς και οι εταιρείες των οποίων κατέχουν το σύνολο των μετοχών: α) για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά και αποδεδειγμένα για τους προαναφερόμενους σκοπούς, β) για τα ακίνητα που εκμεταλλεύονται, εφόσον το προϊόν της εκμετάλλευσης διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ίδιων σκοπών, καθώς και γ) για τα ακίνητα που αποδεδειγμένα είναι κενά ή δεν αποφέρουν εισόδημα.

ε) Τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τα κάθε είδους ημεδαπά ταμεία ή ημεδαποί οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, οι ημεδαπές συνδικαλιστικές οργανώσεις, η Αρχαιολογική Εταιρεία, τα ημεδαπά μουσεία, το Ευρωπαϊκό Πολιτιστικό Κέντρο Δελφών, οι Ξέ-

νες Αρχαιολογικές Σχολές, οι ημεδαποί συνεταιρισμοί που έχουν συσταθεί νόμιμα και οι ενώσεις τους, οι ημεδαπές δημοτικές επιχειρήσεις, τα νομικά πρόσωπα του ν. 3647/2008 (Α' 37), καθώς και τα ημεδαπά κληροδοτήματα με κοινωφελή σκοπό, τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα που εποπτεύονται από δημόσια αρχή, τα ημεδαπά σωματεία καθώς και οι ημεδαπές εγγεγραμμένες Οργανώσεις της Κοινωνίας των Πολιτών.

4. Επιπλέον, εξαιρούνται από την υποχρέωση της παρ. 1 εταιρείες που έχουν την έδρα τους, σύμφωνα με το καταστατικό τους, σε τρίτη χώρα εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης και συντρέχουν οι περ. α), β) και γ) της παρ. 3, εφόσον η καταστατική τους έδρα δεν βρίσκεται σε κράτη μη συνεργάσιμα σύμφωνα με τον Κ.Φ.Ε.

5. Η απόδειξη των προϋποθέσεων για την υπαγωγή στις εξαιρέσεις των παρ. 2, 3 και 4 βαρύνει το πρόσωπο που τις επικαλείται.

6. Στις περ. γ) και στ) της παρ. 2, καθώς και στην περ. δ) της παρ. 3, η απαλλαγή χορηγείται κατόπιν αίτησης των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων προς τη Φορολογική Διοίκηση.

7. Για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες της παρ. 1 θεωρούνται κύριοι ή επικαρπωτές από τον χρόνο σύνταξης των οριστικών συμβολαίων ανεξάρτητα από τη μεταγραφή τους.

8. Με απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων καθορίζονται τα απαιτούμενα κατά περίπτωση δικαιολογητικά, ο χρόνος και η διαδικασία για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 3091/2002.- Άρθρο 15. Ειδικός φόρος επί των ακινήτων.

1. Νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες της παρ. 3 του άρθρου 51Α του Κ.Φ.Ε., που έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα, καταβάλλουν ειδικό ετήσιο φόρο δεκαπέντε τοις εκατό (15%) επί της αξίας αυτών, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 17 του νόμου αυτού.

2. Από την υποχρέωση της προηγούμενης παραγράφου εξαιρούνται, ανεξάρτητα από τη χώρα στην οποία έχουν την έδρα τους σύμφωνα με το καταστατικό τους:

α) Εταιρείες των οποίων οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά.

β) Εταιρείες οι οποίες ασκούν εμπορική, μεταποιητική, βιομηχανική, βιοτεχνική ή παροχής υπηρεσιών δραστηριότητα στην Ελλάδα, εφόσον κατά το οικείο οικονομικό έτος τα ακαθάριστα έσοδα από τη δραστηριότητά αυτή είναι μεγαλύτερα των ακαθάριστων εσόδων από ακίνητα. Στα ακαθάριστα έσοδα από ακίνητα δεν υπολογίζονται τα έσοδα από ακίνητα, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούν οι εταιρείες αποκλειστικά για την άσκηση της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας.

Στην εξαίρεση αυτή υπάγονται, ανεξάρτητα από το ύψος των ακαθάριστων εσόδων τους στην Ελλάδα και για διάστημα επτά (7) ετών από την κατάθεση των δικαιολογητικών στην αρμόδια δημόσια υπηρεσία για έκδοση αρχικής οικοδομικής άδειας, και εταιρείες οι οποίες ανεγείρουν κτήρια ή άλλες εγκαταστάσεις που πρόκειται να ιδιοχρησιμοποιήσουν για την άσκηση βιομηχανικής, τουριστικής ή εμπορικής γενικώς επιχείρησης. Η εξαίρεση του προηγούμενου εδαφίου αφορά τα ακίνητα στα οποία πρόκειται να λειτουργήσει η βιομηχανική, τουριστική ή εμπορική επιχείρηση και αίρεται αναδρομικά, αν η εταιρεία δεν προβεί στην έναρξη λειτουργίας της επιχείρησης στα ακίνητα αυτά, μέσα σε επτά (7) έτη από την κατάθεση των δικαιολογητικών στην

αρμόδια δημόσια υπηρεσία για έκδοση αρχικής οικοδομικής άδειας ή αν τα ακίνητα μεταβιβασθούν, εκμισθωθούν, εισφερθούν κατά χρήση, παραχωρηθούν δωρεάν, χρησιμοποιηθούν προς εκμετάλλευση από την εταιρεία ή τρίτο κατά οποιονδήποτε άλλον τρόπο, πριν τη συμπλήρωση δεκαετίας από την κατάθεση των δικαιολογητικών στην αρμόδια δημόσια υπηρεσία για έκδοση αρχικής οικοδομικής άδειας.

γ) ναυτιλιακές επιχειρήσεις που έχουν εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 89/1967 (Α' 132), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν. 378/1968 (Α' 82), τον ν. 27/1975 (Α' 77), τον ν. 814/1978 (Α' 144) και τον ν. 2238/1994 (Α' 142) και πλοιοκτήτριες εμπορικών πλοίων για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν στην Ελλάδα αποκλειστικά για γραφεία, αποθήκες και χώρους εστίασης, εκγύμνασης και στάθμευσης του προσωπικού τους για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών ή που παραχωρούν δωρεάν, σύμφωνα με την άδεια εγκατάστασής τους, σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις, αποκλειστικά για τις παραπάνω χρήσεις. Επίσης, νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου για ακίνητα που εκμισθώνουν σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις της παρούσας περίπτωσης, αποκλειστικά για γραφεία, αποθήκες και χώρους εστίασης, εκγύμνασης και στάθμευσης του προσωπικού τους για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών.

δ) Εταιρείες των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει κατά πλειοψηφία στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή εταιρείες των οποίων η πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου διορίζεται από το Ελληνικό Δημόσιο ή από νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου.

ε) Το Ελληνικό Δημόσιο στο οποίο περιλαμβάνονται και οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία, αλλοδαπά κράτη με τον όρο της αμοιβαιότητας, οι γνωστές θρησκείες και δόγματα κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος, το Ιερό Κοινό του Πανάγιου Τάφου, η Ιερά Μονή του Όρους Σινά, το Άγιο Όρος, το Πατριαρχείο Κωνσταντινουπόλεως, το Πατριαρχείο Αλεξανδρείας, το Πατριαρχείο Ιεροσολύμων και η Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας.

στ) Νομικά πρόσωπα τα οποία αποδεδειγμένα επιδιώκουν κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς στην Ελλάδα, καθώς και οι εταιρείες των οποίων κατέχουν το σύνολο των μετοχών: (α) για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά και αποδεδειγμένα για τους προαναφερόμενους σκοπούς, (β) για τα ακίνητα που εκμεταλλεύονται, εφόσον το προϊόν της εκμετάλλευσης διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ιδίων σκοπών, καθώς και (γ) για τα ακίνητα που αποδεδειγμένα είναι κενά ή δεν αποφέρουν κανένα εισόδημα.

ζ) Ασφαλιστικά ταμεία ή οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ), οι οποίες συνιστούν εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, καθώς και θυγατρικές αυτών εταιρείες του άρθρου 22 παρ. 3 περιπτώσεις δ' και ε' του ν. 2778/1999, που εποπτεύονται από αρχή της χώρας της καταστατικής τους έδρας, εκτός αυτών των οποίων η καταστατική έδρα βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο κράτη, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις για τα κράτη αυτά του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.

η) οργανισμοί εναλλακτικών επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.), τους οποίους διαχειρίζονται Δ.Ο.Ε.Ε. που διέπονται από τον ν. 4209/2013 (Α' 235) και την Οδηγία 2011/61/ΕΕ, και η καταστατική έδρα των οποίων δεν βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο κράτος, όπως αυτό ορίζεται με τις διατάξεις του άρθρου 65 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 4172/2013, Α' 167).

3. Εξαιρούνται από τις διατάξεις της παραγράφου 1, εφόσον έχουν την έδρα τους σύμφωνα με το καταστατικό τους στην Ελλάδα ή σε άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης:

α) Ανώνυμες εταιρείες που έχουν ονομαστικές μετοχές μέχρι φυσικού προσώπου ή που δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα που τις κατέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν

αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα. Ανώνυμες εταιρείες, με ανώνυμες μετοχές, εφόσον το σύνολο των μετοχών τους καταλήγει σε εταιρείες, οι μετοχές των οποίων βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά.

β) Εταιρείες περιορισμένης ευθύνης, εφόσον τα εταιρικά μερίδια ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα στα οποία ανήκουν οι εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα.

γ) Προσωπικές εταιρείες, εφόσον οι εταιρικές μερίδες ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα στα οποία ανήκουν οι εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα.

δ) Εταιρείες, των οποίων το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ανήκουν σε ίδρυμα ημεδαπό ή αλλοδαπό, εφόσον αποδεδειγμένα επιδιώκουν κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς στην Ελλάδα, καθώς και οι εταιρείες των οποίων κατέχουν το σύνολο των μετοχών: (α) για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά και αποδεδειγμένα για τους προαναφερόμενους σκοπούς, (β) για τα ακίνητα που εκμεταλλεύονται, εφόσον το προϊόν της εκμετάλλευσης διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ίδιων σκοπών, καθώς και (γ) για τα ακίνητα που αποδεδειγμένα είναι κενά ή δεν αποφέρουν κανένα εισόδημα.

ε) Τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τα κάθε είδους ημεδαπά ταμεία ή ημεδαποί οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, οι ημεδαπές συνδικαλιστικές οργανώσεις, η Αρχαιολογική Εταιρεία, τα ημεδαπά μουσεία, το Ευρωπαϊκό Πολιτιστικό Κέντρο Δελφών, οι Ξένες Αρχαιολογικές Σχολές, οι ημεδαποί συνεταιρισμοί που έχουν συσταθεί νόμιμα και οι ενώσεις τους, οι ημεδαπές δημοτικές και κοινοτικές επιχειρήσεις, τα νομικά πρόσωπα που υπάγονται στις διατάξεις του ν. 3647/2008 (Α' 37), τα ημεδαπά κληροδοτήματα με κοινωφελή σκοπό, τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα, τα ημεδαπά σωματεία, καθώς και οι ημεδαπές εγγεγραμμένες Ο.Κοι.Π..

Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών των ανωτέρω περιπτώσεων α', β', γ' ανήκει σε εταιρεία, οι μετοχές της οποίας βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά, δεν απαιτείται περαιτέρω δήλωση φυσικών προσώπων για την εταιρεία αυτή, κατά το ποσοστό συμμετοχής της.

Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών των ανωτέρω α', β' και γ' περιπτώσεων κατέχουν ή διαχειρίζονται:

(α) πιστωτικά ιδρύματα περιλαμβανομένων και των ταμειυτηρίων ή ταμείων παρακαταθηκών και δανείων,

(β) ασφαλιστικά ταμεία,

(γ) ασφαλιστικές εταιρείες,

(δ) αμοιβαία κεφάλαια περιλαμβανομένων και των:

(i) αμοιβαίων κεφαλαίων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κλειστού ή ανοικτού τύπου, και των διαχειριστών αυτών

(ii) αμοιβαίων κεφαλαίων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία που διέπονται από τον ν. 2778/1999 (Α' 295), και των εταιρειών διαχείρισης αυτών

(iii) αμοιβαίων κεφαλαίων επιχειρηματικών συμμετοχών (Α.Κ.Ε.Σ.) που διέπονται από τον ν. 2992/2002 (Α' 54)

(ε) ευρωπαϊκά μακροπρόθεσμα επενδυτικά κεφάλαια που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 2015/760 (ELTIFS) και οι διαχειριστές αυτών,

(στ) διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων (Δ.Ο.Ε.Ε.) που διέπονται από τον ν. 4209/2013 ή/και την Οδηγία 2011/61/Ε.Ε.,

(ζ) οργανισμοί εναλλακτικών επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.) τους οποίους διαχειρίζονται Δ.Ο.Ε.Ε. που

διέπονται από τον ν. 4209/2013 ή/και την Οδηγία 2011/61/Ε.Ε.,

(η) εταιρείες διαχείρισης οργανισμών συλλογικών επενδύσεων που διέπονται από τον ν. 4099/2012 (Α' 250) και την Οδηγία 2009/65/ΕΚ,

(θ) οργανισμοί συλλογικών επενδύσεων (Ο.Σ.Ε.Κ.Α.) που διέπονται από τον ν. 4099/2012 και την Οδηγία 2009/65/ΕΚ,

(ι) εταιρείες επιχειρηματικών κεφαλαίων (EUVECA) που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 345/2013 και οι διαχειριστές αυτών,

(ια) ευρωπαϊκά ταμεία κοινωνικής επιχειρηματικότητας (EUSEF) που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 346/2013 και οι διαχειριστές αυτών,

(ιβ) εταιρείες διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων και εταιρείες διαχείρισης ή/και παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών επί κεφαλαίων ή/και αμοιβαίων κεφαλαίων, η καταστατική έδρα των οποίων δεν βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο κράτος ή σε κράτος που δεν έχει αξιολογηθεί από το Παγκόσμιο Φόρουμ για τη Διαφάνεια και την Ανταλλαγή Πληροφοριών για φορολογικούς σκοπούς, όπως αυτές οι έννοιες ορίζονται με τις διατάξεις του άρθρου 65 του ΚΦΕ (ν. 4172/2013), και εποπτεύονται από αρχή της χώρας της έδρας τους, δεν απαιτείται περαιτέρω δήλωση των φυσικών προσώπων κατά το ποσοστό συμμετοχής τους.

Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μεριδίων των εταιρειών των ανωτέρω περιπτώσεων α', β', γ' κατέχει ή διαχειρίζεται σε νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα που έχει την έδρα του σύμφωνα με το καταστατικό του σε άλλη εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης χώρα με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στο προηγούμενο εδάφιο, απαιτείται, για να χορηγηθεί απαλλαγή, να συντρέχουν για το νομικό πρόσωπο ή τη νομική οντότητα οι προϋποθέσεις της παραγράφου 4 του ίδιου άρθρου.

Σε περίπτωση που κατά τον έλεγχο, ο οποίος πραγματοποιείται σε εταιρεία, διαπιστωθεί ότι τα δηλωθέντα φυσικά πρόσωπα δεν είναι οι πραγματικοί φορείς της επιχείρησης των ανωτέρω περιπτώσεων υπό στοιχεία α', β', γ', τότε, από την ημερομηνία διαπίστωσης της παράβασης μέχρι και την ολοκλήρωση των διαδικασιών του ελέγχου, δεν παρέχονται από τις αρμόδιες Δ.Ο.Υ., για το συγκεκριμένο ακίνητο, τα προβλεπόμενα φορολογικά πιστοποιητικά τα οποία απαιτούνται κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων που αφορούν το ακίνητο αυτό.

Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται η διαδικασία και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων του προηγούμενου εδαφίου.

4. Εξαιρούνται από την υποχρέωση της παραγράφου 1 εταιρείες που έχουν την έδρα τους, σύμφωνα με το καταστατικό τους, σε τρίτη χώρα εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης και συντρέχουν οι αναφερόμενες στην παράγραφο 3 υπό στοιχεία α', β' και γ' περιπτώσεις, εφόσον η καταστατική τους έδρα δεν βρίσκεται σε κράτη μη συνεργάσιμα σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις για τα κράτη αυτά του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.

5. Η απόδειξη των νόμιμων προϋποθέσεων για την υπαγωγή του στις εξαιρέσεις των παραγράφων 2, 3 και 4 βαρύνει το πρόσωπο που τις επικαλείται.

6. Στις περιπτώσεις γ' και στ' της παραγράφου 2, καθώς και στην περίπτωση δ' της παραγράφου 3, η απαλλαγή χορηγείται κατόπιν αίτησης των νομικών προσώπων προς το Υπουργείο Οικονομικών. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται τα δικαιολογητικά που απαιτούνται, ο χρόνος, η διαδικασία και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για τη χορήγηση των απαλλαγών αυτών.

7. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος τα νομικά πρόσωπα που αναφέρονται στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου θεωρούνται κύριοι ή επικαρπωτές από το χρόνο σύνταξης των οριστικών συμβολαίων ανεξάρτητα από τη μεταγραφή τους.

9. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων καθορίζονται τα απαιτούμενα κατά περίπτωση δικαιολογητικά για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου αυτού και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΜΕΡΟΥΣ Β ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ Ν. 5219/2025

Στο Μέρος Β' υπό τον τίτλο «Ειδικός φόρος επί των ακινήτων» περιλαμβάνονται δύο Τμήματα.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ Ι ΜΕΡΟΥΣ Β ΔΕΥΤΕΡΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ Ν. 5219/2025

Στο Τμήμα Ι με τίτλο «Πεδίο εφαρμογής» περιέχονται τα άρθρα 18 έως 20 με τα οποία κωδικοποιούνται τα άρθρα 15, 16 και οι παρ. 1 και 2 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 18 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 18 κωδικοποιείται το άρθρο 15 του ν. 3091/2002, όπως είχε αρχικώς τροποποιηθεί, εντέλει αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 57 του ν. 3842/2010 και εν συνεχεία τροποποιήθηκε με το άρθρο 24 του ν. 3943/2011, με το άρθρο 33 του ν. 4223/2013, με την υποπαρ. 7 της παρ. Γ του άρθρου τρίτου του ν. 4254/2014, με το άρθρο 102 του ν. 4446/2016, με το άρθρο 153 του ν. 4600/2019 (Α' 43), με το άρθρο 50 και την παρ. 2 του άρθρου 82 του ν. 4646/2019 και με το άρθρο 23 του ν. 4873/2021.

Ειδικότερα:

- η περ. β) της παρ. 2 τροποποιήθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 24 του ν. 3943/2011, η περ. γ) της παρ. 2, όπως είχε τροποποιηθεί, τελικά αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 50 του ν. 4646/2019, η περ. στ) της παρ. 2, όπως είχε τροποποιηθεί, τελικά αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 82 του ν. 4646/2019, η περ. ζ) της παρ. 2 προστέθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 24 του ν. 3943/2011 και αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 33 του ν. 4223/2013, η περ. η) της παρ. 2 προστέθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 50 του ν. 4646/2019, η περ. α) της παρ. 3 συμπληρώθηκε με την προσθήκη δεύτερου εδαφίου, με την υποπαρ. 7 της παρ. Γ' του άρθρου τρίτου του ν. 4254/2014, η περ. δ) της παρ. 3, η οποία προστέθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 15 του ν. 3193/2003 (Α' 266), αντικαταστάθηκε με

την παρ. 2 του άρθρου 82 του ν. 4646/2019, η περ. ε) της παρ. 3 τροποποιήθηκε με το άρθρο 23 του ν. 4873/2021,

- η παρ. 3 τροποποιήθηκε, με την παρ. 9 του άρθρου 24 του ν. 3943/2011 (Α' 66), με την παρ. 3 του άρθρου 33 του ν. 4223/2013 (Α' 287) και με την παρ. 4 του άρθρου 50 του ν. 4646/2019 (Α' 201),

- η παρ. 4 τροποποιήθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 33 του ν. 4223/2013 (Α' 287),

- η παρ. 8 αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 102 του ν. 4446/2016 και τέλος

- η παρ. 9 προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 102 του ν. 4446/2016.

Ειδικότερα:

α) Στην παρ. 1, με την οποία κωδικοποιείται η παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, διορθώθηκε η παραπομπή στην παρ. 3 του άρθρου 51Α του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Κ.Φ.Ε., ν. 4172/2013, Α' 167) με την ορθή παραπομπή στο άρθρο 3 του Κ.Φ.Δ., αφενός λόγω κατάργησης του ν. 2238/1994, και αφετέρου λόγω της θέσης σε ισχύ του Κ.Φ.Δ., στον οποίο εντάσσεται και ο παρών φόρος και ο οποίος στο άρθρο 3 διαλαμβάνει σχετικούς αντίστοιχους ορισμούς που ταυτίζονται με τους αντίστοιχους ορισμούς και στον νέο Κ.Φ.Ε. (άρθρο 3 του ν. 4172/2013). Επιπλέον, διορθώνονται οι παραπομπές για τον υπολογισμό της αξίας των ακινήτων επί της οποίας υπολογίζεται ο φόρος στα νέα κωδικοποιητικά άρθρα 3, 4 και 5.

β) Στην παρ. 2 κωδικοποιείται η παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, με τις ακόλουθες επισημάνσεις:

- Στην περ. β), αντικαθίσταται ο όρος «το οικείο οικονομικό έτος», με τη φράση «το προηγούμενο του έτους φορολογίας φορολογικό έτος», δεδομένου ότι υπό την ισχύ του νέου Κ.Φ.Ε. απαντάται αποκλειστικά ο όρος φορολογικό έτος, ενώ με τη νέα διατύπωση αποσαφηνίζεται το έτος αναφοράς.

- Στην περ. γ) επέρχονται νομοτεχνικές βελτιώσεις σε σχέση με την παράθεση των σχετικά εφαρμοζόμενων διατάξεων και διόρθωση της αρίθμησης του ν. 2234/1994, ο οποίος είχε αναγραφεί στην κωδικοποιούμενη διάταξη εκ παραδρομής ως ν. 2238/1994.

- Στην περ. στ) προστίθενται οι λέξεις «και νομικές οντότητες», ώστε να υπάρχει συμφωνία με το υποκείμενο του φόρου της κωδικοποιούμενης παρ. 1 και απαλείφεται η λέξη «κανένα» που αποτελεί πλεονασμό.

- Στην περ. ζ) που αφορά, μεταξύ άλλων, και θυγατρικές εταιρείες ανωνύμων εταιρειών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (Α.Ε.Ε.Α.Π.) αντικαθίστανται οι παραπομπές της κωδικοποιούμενης διάταξης της περ. ζ) της παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 στις περ. δ) και ε) της παρ. 3 του άρθρου 22 του ν. 2778/1999 (Α' 295) σε θυγατρικές εταιρείες Α.Ε.Ε.Α.Π. με παραπομπή στην υποπερ. αα) της περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 46 του ν. 5193/2025, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 91 του ν. 5217/2025 (Α' 120).

γ) Στην παρ. 3 κωδικοποιείται η παρ. 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, με τις ακόλουθες επισημάνσεις:

- αναδιατάσσονται και ομαδοποιούνται συναφή εδάφια εντός της παραγράφου με την εισαγωγή των περ. δ) και ε) στο τέλος αυτής για νομοτεχνικούς λόγους,

- στην περ. δ) επέρχονται γραμματικές διορθώσεις και συγκεκριμένα αντικαθίσταται η λέξη «επιδιώκουν» με τη λέξη «επιδιώκει», και απαλείφεται η λέξη «κανένα», ως πλεοναστική,

- στην περ. ε) απαλείφονται οι λέξεις «και κοινοτικές» λόγω της κατάργησης των κοινοτήτων με τον Κώδικα Δήμων και Κοινοτήτων (Κ.Δ.Κ., ν. 3463/2006, Α' 114),

- απαλείφεται η εξουσιοδοτική διάταξη που βρίσκεται στο τέλος της κωδικοποιούμενης παρ. 3, καθόσον το περιεχόμενό της ενσωματώνεται στην εξουσιοδοτική της κωδικοποιητικής παρ. 8 και υπό το φως των ρυθμίσεων του Κ.Φ.Δ. η σχετική αρμοδιότητα έχει περιέλθει στον Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε..

δ) Στην παρ. 5 κωδικοποιείται η παρ. 5 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 με απαλοιφή της λέξης «νόμιμων» ως πλεοναστική.

ε) Στην παρ. 6 κωδικοποιείται η παρ. 6 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, με την εξαίρεση της εξουσιοδοτικής διάταξης του τελευταίου εδαφίου αυτής, καθόσον το περιεχόμενό της ενσωματώνεται στην εξουσιοδοτική της κωδικοποιητικής παρ. 8 και υπό το φως των ρυθμίσεων του Κ.Φ.Δ. η σχετική αρμοδιότητα έχει περιέλθει στον Διοικητή της ΑΑΔΕ. Επιπλέον, προστίθενται οι λέξεις «και νομικών οντοτήτων», προς εναρμόνιση με το υποκείμενο του φόρου της κωδικοποιητικής παρ. 1 και διορθώνονται οι λέξεις «το Υπουργείο Οικονομικών» με τις λέξεις «τη Φορολογική Διοίκηση».

στ) Στην παρ. 7 κωδικοποιείται η παρ. 7 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, με την προσθήκη των λέξεων «και οι νομικές οντότητες», προς εναρμόνιση με το υποκείμενο του φόρου ώστε να υπάρχει συμφωνία με το υποκείμενο του φόρου της κωδικοποιητικής παρ. 1.

ζ) Η παρ. 8 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 απαλείφεται, λόγω εξάντλησης του ρυθμιστικού της περιεχομένου.

η) Στην παρ. 8 κωδικοποιούνται λόγω συγχώνευσης το τελευταίο εδάφιο της παρ. 3, το τελευταίο εδάφιο της παρ. 6 και η παρ. 9 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 που περιλαμβάνουν εξουσιοδοτικές διατάξεις, καθόσον υπό το φως των ρυθμίσεων του Κ.Φ.Δ. τα σχετικά ζητήματα αφορούν σε αρμοδιότητες που έχουν περιέλθει στον Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε.

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ ΠΟΛ.1059/7.4.2017.- Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων και διαδικασία υποβολής αυτής.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 15 έως 17 του ν. 3091/2002 (330 Α'), όπως ισχύουν.
2. Τις διατάξεις του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ Α' 170), όπως ισχύουν, και ειδικότερα της παραγράφου 2 του άρθρου 18, με τις οποίες εξουσιοδοτείται ο Γενικός Γραμματέας Δημοσίων Εσόδων να ορίζει τη μορφή των φορολογικών δηλώσεων, τις πληροφορίες και τα στοιχεία που πρέπει να αναγράφονται σε αυτές, καθώς και τον τρόπο υποβολής τους.
3. Τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 4223/2013 (287 Α'), για την προθεσμία καταβολής του ειδικού φόρου επί των ακινήτων.

.....
Αποφασίζουμε

1. Ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης ειδικού φόρου επί ακινήτων έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.
2. Η αρχική δήλωση ειδικού φόρου επί ακινήτων υποβάλλεται αποκλειστικά ηλεκτρονικά μέσω διαδικτύου από το υπόχρεο νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, όπως αυτά ορίζονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002, το οποίο απαιτείται να είναι ενεργός χρήστης των υπηρεσιών του Taxisnet.
3. Οι τροποποιητικές δηλώσεις ειδικού φόρου επί ακινήτων υποβάλλονται χειρόγραφα στον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. με υποχρεωτική συνυποβολή των απαιτούμενων κατά περίπτωση δικαιολογητικών.
4. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 1325 Β' /19.4.2017)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ ΠΟΛ.1056/7.4.2017.- Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 (330 Α') για τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων απαιτούμενα δικαιολογητικά και διαδικασία χορήγησης των απαλλαγών.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν.3091/2002 (330 Α') «Απλουστεύσεις και βελτιώσεις στη φορολογία εισοδήματος και κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» και ειδικότερα τις εξουσιοδοτικές διατάξεις των παραγράφων 6 και 9 αυτού, όπως ισχύουν.

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Για την εξαίρεση από την καταβολή του ειδικού φόρου επί των ακινήτων, σύμφωνα με τις παραγράφους 2, 3 και 4 του άρθρου 15 του ν.3091/2002, απαιτείται να τηρούνται κατ' έτος από τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες, που εμπίπτουν στις ανωτέρω διατάξεις, τα εξής δικαιολογητικά, ανά περίπτωση, που θα αναφέρονται στην 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας και τα οποία θα πρέπει να επιδεικνύονται ή να προσκομίζονται στη φορολογική διοίκηση όποτε ζητηθούν:

1. Περίπτωση α) παραγράφου 2 άρθρου 15

Για εταιρείες των οποίων οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη/ρυθμιζόμενη χρηματιστηριακή αγορά, η οποία πρέπει να εποπτεύεται από αρχή διαπιστευμένη στην IOSCO (International Organization of Securities Commissions, Διεθνής Οργανισμός Επιτροπών Κεφαλαιαγοράς), βεβαίωση της αρχής αυτής, από την οποία να προκύπτει ότι οι μετοχές της εταιρείας βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη/ρυθμιζόμενη χρηματιστηριακή αγορά.

2. Περίπτωση β) παραγράφου 2 άρθρου 15

α) Για εταιρείες οι οποίες ασκούν εμπορική, μεταποιητική, βιομηχανική, βιοτεχνική ή παροχής υπηρεσιών δραστηριότητα στην Ελλάδα, φωτοαντίγραφο της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του τρέχοντος φορολογικού έτους και των συνυποβαλλόμενων με αυτή δηλώσεων και εντύπων, από τα οποία προκύπτει ότι το σύνολο των ακαθάριστων εσόδων της εταιρείας από την άσκηση εμπορικής, μεταποιητικής, βιομηχανικής, βιοτεχνικής ή παροχής υπηρεσιών δραστηριότητας στην Ελλάδα είναι μεγαλύτερο των ακαθάριστων εσόδων από ακίνητα.

Για τις ανάγκες του ειδικού φόρου:

α1) στα ακαθάριστα έσοδα δεν συνυπολογίζονται τα εισοδήματα από μερίσματα, τόκους και δικαιώματα, όπως αυτά ορίζονται στα άρθρα 36, 37 και 38 του ν. 4172/2013 (ΦΕΚ 167 Α').

α2) ως έσοδα από ακίνητα θεωρούνται αυτά τα οποία προέρχονται από εκμίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση ακινήτων. Για τις ανάγκες του ειδικού φόρου δεν θεωρείται εισόδημα από ακίνητα το εισόδημα που προέρχεται από συμβάσεις μίσθωσης με παράλληλη παροχή υπηρεσιών, ενδεικτικά καθαριότητας, ασφάλειας, φύλαξης, όπως είναι δυνατόν να ισχύει σε εμπορικά κέντρα ή σε χώρους εκδηλώσεων.

α3) ιδιοχρησιμοποιούμενο θεωρείται το ακίνητο, το οποίο εν τοις πράγμασι χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνο για την άσκηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας του νομικού προσώπου, κυρίου ή επικαρπωτή του ακινήτου.

β) Για εταιρείες οι οποίες ανεγείρουν κτήρια ή άλλες εγκαταστάσεις που πρόκειται να ιδιοχρησιμοποιήσουν για την άσκηση βιομηχανικής, τουριστικής ή εμπορικής γενικώς επιχείρησης:

β1) βεβαίωση από την αρμόδια για την έκδοση της οικοδομικής άδειας δημόσια υπηρεσία, από την οποία προκύπτει ότι έχει κατατεθεί το σύνολο των απαιτούμενων δικαιολογητικών για την έκδοση αρχικής οικοδομικής άδειας καθώς και η ημερομηνία κατάθεσής τους.

β2) φωτοαντίγραφο των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος και των συνυποβαλλόμενων με αυτή δηλώσεων και εντύπων, για χρονικό διάστημα δέκα (10) ετών από την κατάθεση των δικαιολογητικών για την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας.

β3) φωτοαντίγραφο της βεβαίωσης έναρξης εργασιών της εταιρείας ή μεταβολής δραστηριότητας, από την οποία προκύπτει η βιομηχανική ή τουριστική ή εμπορική δραστηριότητα, συνοδευόμενη από υπεύθυνη δήλωση, με την οποία βεβαιώνεται ότι δεν έχει πραγματοποιηθεί περαιτέρω μεταβολή αυτής. Επιπλέον, φωτοαντίγραφο της βεβαίωσης μεταβολής, από την οποία προκύπτει ότι το ανεγερθέν κτίριο ή εγκατάσταση έχει δηλωθεί ως εγκατάσταση (έδρα, υποκατάστημα, αποθήκη) της εταιρείας, αμέσως μετά την αποπεράτωσή του.

β4) φωτοαντίγραφο της άδειας λειτουργίας ή εγκατάστασης, κατά περίπτωση, ανάλογα με το είδος της δραστηριότητας, η οποία πρέπει να έχει εκδοθεί εντός χρονικού διαστήματος επτά ετών από την κατάθεση των δικαιολογητικών στην αρμόδια υπηρεσία για την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας.

3. Περίπτωση δ) παραγράφου 2 άρθρου 15.

Για εταιρείες των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει κατά πλειοψηφία στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή εταιρείες των οποίων η πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου διορίζεται από το Ελληνικό Δημόσιο ή από νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τα σχετικά φύλλα της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, από τα οποία προκύπτει η συνδρομή των προϋποθέσεων, συνοδευόμενα από βεβαίωση του αρμόδιου εποπτεύοντος Υπουργείου ότι δεν έχει επέλθει μεταβολή στα ανωτέρω μέχρι την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

4. Περίπτωση ε) παραγράφου 2 άρθρου 15.

Για τις αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία, τα αλλοδαπά Κράτη, τις γνωστές θρησκείες και δόγματα κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος, επικυρωμένο αντίγραφο του συστατικού εγγράφου, οργανισμού ή καταστατικού, νομίμως

δημοσιευμένου, όπου απαιτείται δημοσίευση, με όλες τις τυχόν τροποποιήσεις, συνοδευόμενο, σε περιπτώσεις θρησκειών και δογμάτων, από βεβαίωση του Υπουργείου Παιδείας, Έρευνας και Θρησκευμάτων ότι πρόκειται για γνωστή θρησκεία ή δόγμα κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος.

Εάν πρόκειται για αλλοδαπό κράτος, βεβαίωση από το Υπουργείο Εξωτερικών περί της ισχύος των όρων της αμοιβαιότητας.

5. Περίπτωση ζ) παραγράφου 2 άρθρου 15.

Για τα ασφαλιστικά ταμεία, τους οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης και τις εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και τις ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ), οι οποίες συνιστούν εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, καθώς και τις θυγατρικές αυτών εταιρείες του άρθρου 22 παρ. 3 περιπτώσεις δ' και ε' του ν. 2778/1999, εκτός αυτών των οποίων η καταστατική έδρα βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο κράτος, επικυρωμένο αντίγραφο του συστατικού εγγράφου, οργανισμού ή καταστατικού, κατά περίπτωση, συνοδευόμενο από βεβαίωση της αρμόδιας εποπτεύουσας αρχής της χώρας της καταστατικής τους έδρας, ότι πρόκειται για ασφαλιστικό ταμείο ή οργανισμό κοινωνικής ασφάλισης ή εταιρεία συλλογικών επενδύσεων.

6. Περιπτώσεις α), β) και γ) παραγράφου 3 άρθρου 15 και παραγράφου 4 του άρθρου 15

Για την εξαίρεση από την καταβολή του φόρου:

Α) των ανωνύμων εταιρειών της περίπτωσης α) της παραγράφου 3 άρθρου 15, που έχουν ονομαστικές μετοχές μέχρι φυσικού προσώπου ή που δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα που τις κατέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα καθώς και των ανωνύμων εταιρειών, με ανώνυμες μετοχές, εφόσον το σύνολο των μετοχών τους καταλήγει σε εταιρείες οι μετοχές των οποίων βρίσκονται σε διαπραγματεύση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά,

Β) των εταιρειών περιορισμένης ευθύνης της περίπτωσης β) της παραγράφου 3 άρθρου 15, εφόσον τα εταιρικά μερίδια ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα στα οποία ανήκουν οι εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα,

Γ) των προσωπικών εταιρειών της περίπτωσης γ) της παραγράφου 3 άρθρου 15, εφόσον οι εταιρικές μερίδες ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα στα οποία ανήκουν οι εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα, και

Δ) των εταιρειών της παραγράφου 4 του άρθρου 15, που έχουν την έδρα τους, σύμφωνα με το καταστατικό τους, σε τρίτη χώρα εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης και για τις οποίες συντρέχουν οι αναφερόμενες στις περιπτώσεις α', β' και γ' της παραγράφου 3, εφόσον η καταστατική τους έδρα δεν βρίσκεται σε κράτη μη συνεργάσιμα σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις για τα κράτη αυτά του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, τηρούνται και επιδεικνύονται ή προσκομίζονται κατά περίπτωση:

α) Πρωτότυπα ή επικυρωμένα αντίγραφα του συστατικού εγγράφου ή του καταστατικού και του βιβλίου μετόχων.

β) i. Βεβαίωση οποιασδήποτε δημόσιας αρχής του κράτους έδρας της εταιρείας, από την οποία προκύπτουν τα στοιχεία των κατεχόντων τις μετοχές, τα μερίδια ή τις μερίδες των εταιρειών την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας. Σε περίπτωση κατά την οποία προβλέπεται από το νόμο καταχώρηση των μετοχών σε μητρώο θεματοφύλακα, προσκομίζεται βεβαίωση αυτού.

Αποδεκτό για τη χορήγηση της εξαίρεσης δικαιολογητικό είναι οποιοδήποτε έγγραφο (βεβαίωση, πιστοποιητικό, απόσπασμα κ.λπ.) δημόσιας αρχής, από το περιεχόμενο του οποίου προκύπτουν τα στοιχεία των κατεχόντων τις μετοχές, τα μερίδια ή τις μερίδες των εταιρειών την 1η

Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

Από το κείμενο των ανωτέρω δικαιολογητικών πρέπει να προκύπτουν τα στοιχεία των κατεχόντων τις μετοχές, τα μερίδια ή τις μερίδες των εταιρειών την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, έστω και αν η ημερομηνία αυτή δεν περιλαμβάνεται ρητά στο λεκτικό αυτών ή αν αυτό προκύπτει από μεταγενέστερο ή από περισσότερα του ενός δικαιολογητικά, τα οποία καλύπτουν την ημερομηνία αυτή.

ii. Εάν δεν υπάρχει τέτοια αρχή ή αν η αρχή που υπάρχει δεν εκδίδει τη βεβαίωση της ανωτέρω περίπτωσης i, υπεύθυνη δήλωση του νομίμου εκπροσώπου της εταιρείας ή της κάθε εταιρείας, η οποία συμμετέχει στη σύνθεση της ιδιοκτήτριας εταιρείας, για τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τις μετοχές, μερίδια ή μερίδες αυτών, καθώς και για το ότι δεν είναι δυνατή η έκδοση βεβαίωσης από δημόσια αρχή.

γ) Φωτοαντίγραφο της βεβαίωσης απόδοσης Αριθμού Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.) ή οποιοδήποτε άλλο φορολογικό έγγραφο, από το οποίο προκύπτει η ύπαρξη Α.Φ.Μ. την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας στα φυσικά πρόσωπα, τα οποία κατέχουν τις μετοχές, τα εταιρικά μερίδια ή τις εταιρικές μερίδες.

Ειδικά, για την εξαίρεση της παραγράφου 8 του άρθρου 15, απαιτούνται επιπλέον και τα εξής δικαιολογητικά:

i. Ο τίτλος απόκτησης ακινήτου, από τον οποίο να προκύπτει ότι το ακίνητο αποκτήθηκε μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2009.

ii. Βεβαίωση φορολογικής κατοικίας καθώς και βεβαίωση απόκτησης Α.Φ.Μ., στη χώρα φορολογικής κατοικίας των φυσικών προσώπων, τα οποία κατέχουν τις μετοχές, τα εταιρικά μερίδια ή τις εταιρικές μερίδες, από την οποία να προκύπτει ότι το φυσικό πρόσωπο είχε Α.Φ.Μ. πριν το έτος 2010.

iii. Βεβαίωση απόκτησης Α.Φ.Μ., στην Ελλάδα των φυσικών προσώπων, τα οποία κατέχουν τις μετοχές, τα εταιρικά μερίδια ή τις εταιρικές μερίδες, από την οποία να προκύπτει ότι ο Α.Φ.Μ. αποκτήθηκε μέχρι και την 22α Ιανουαρίου 2017.

iv. Φωτοαντίγραφο της πράξης επιβολής του προστίμου 2.500 (δυόμιση χιλιάδων) ευρώ από τον αρμόδιο προϊστάμενο απόδοσης Α.Φ.Μ. για κάθε φυσικό πρόσωπο και για κάθε έτος καθυστέρησης απόκτησης φορολογικού μητρώου, σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 102 του ν. 4446/2016 (ΦΕΚ 240 Α').

δ) Εάν το σύνολο ή μέρος των μετοχών ή μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών ανήκει σε άλλη εταιρεία/εταιρείες, για τις συμμετέχουσες εταιρείες πρέπει να συντρέχουν οι προϋποθέσεις των περιπτώσεων α), β) και γ) της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, κατά περίπτωση, και οι εξαιρούμενες εταιρείες υποχρεούνται να τηρούν τα ως άνω υπό στοιχεία α), β) και γ) δικαιολογητικά και για την εταιρεία/εταιρείες, οι οποίες συμμετέχουν σε αυτές.

Από τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά πρέπει να προκύπτει, ότι κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, οι μετοχές των ανωνύμων εταιρειών, τα εταιρικά μερίδια των εταιρειών περιορισμένης ευθύνης και οι εταιρικές μερίδες των προσωπικών εταιρειών ανήκουν εξ ολοκλήρου σε φυσικά πρόσωπα ή, σε περίπτωση κατοχής μερών ή του συνόλου των μετοχών, των εταιρικών μεριδίων ή των εταιρικών μερίδων των εταιρειών αυτών από άλλη εταιρεία/εταιρείες, πρέπει να προκύπτουν τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τις μετοχές, μερίδια ή μερίδες των εταιρειών αυτών και ότι τα φυσικά αυτά πρόσωπα διαθέτουν Α.Φ.Μ. στην Ελλάδα την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας. Από το κείμενο των ανωτέρω δικαιολογητικών πρέπει να προκύπτουν τα στοιχεία των κατεχόντων τις μετοχές, τα μερίδια ή τις μερίδες των εταιρειών την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, έστω και αν η ημερομηνία αυτή δεν περιλαμβάνεται ρητά στο λεκτικό αυτών ή αν αυτό προκύπτει από μεταγενέστερο ή από περισσότερα του ενός δικαιολογητικά, τα οποία καλύπτουν την ημερομηνία αυτή.

ε) Εάν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, εταιρικών μεριδίων ή εταιρικών μερίδων της υπόχρεης εταιρείας ή των εταιρειών που συμμετέχουν σε αυτήν:

εα) ανήκει σε εταιρεία, της οποίας οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά, για το ποσοστό αυτό απαιτείται το δικαιολογητικό της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.

εβ) κατέχεται ή διαχειρίζεται από πιστωτικό ίδρυμα, περιλαμβανομένων και των ταμειωτηρίων ή ταμείων παρακαταθηκών και δανείων, ασφαλιστικό ταμείο, ασφαλιστική εταιρεία, αμοιβαίο κεφάλαιο, περιλαμβανομένων και των αμοιβαίων κεφαλαίων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κλειστού τύπου, εταιρεία διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων, εταιρεία διαχείρισης ή/και παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών επί κεφαλαίων και αμοιβαίων κεφαλαίων ή εταιρεία συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κλειστού τύπου, η καταστατική έδρα των οποίων δεν βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο κράτος, για το ποσοστό αυτό απαιτείται μόνο σχετική βεβαίωση της αρμόδιας εποπτικής αρχής της χώρας της καταστατικής τους έδρας. Εφόσον πρόκειται για διαχείριση, εκτός της βεβαίωσης της εποπτεύουσας αρχής της χώρας της καταστατικής έδρας του διαχειριστή, απαιτείται και επικυρωμένο αντίγραφο της σύμβασης διαχείρισης.

εγ) κατέχεται ή διαχειρίζεται από θεσμικό επενδυτή, που λειτουργεί σε οργανωμένη αγορά κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπως αυτή νοείται σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 23 του ν. 2778/1999 (ΦΕΚ 295 Α'), για το ποσοστό αυτό απαιτείται μόνο βεβαίωση για την ιδιότητα του θεσμικού επενδυτή, από την οικεία Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς. Εφόσον πρόκειται για διαχείριση, απαιτείται, εκτός της βεβαίωσης της εποπτεύουσας αρχής της χώρας της καταστατικής έδρας του διαχειριστή, και επικυρωμένο αντίγραφο της σύμβασης διαχείρισης με βεβαίωση αρμόδιας αρχής ότι τούτο ισχύει κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

στ) Εάν πρόκειται για ανώνυμη εταιρεία με ανώνυμες μετοχές και το σύνολο αυτών ανήκει σε εταιρείες, των οποίων οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά, εκτός από το δικαιολογητικό της περίπτωσης α της παρούσας παραγράφου απαιτείται και το δικαιολογητικό της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.

7. Περίπτωση ε) παραγράφου 3 άρθρου 15.

Για τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τα κάθε είδους ημεδαπά ταμεία ή ημεδαπούς οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης, τις ημεδαπές συνδικαλιστικές οργανώσεις, τα ημεδαπά μουσεία, τους ημεδαπούς συνεταιρισμούς που έχουν συσταθεί νόμιμα και τις ενώσεις τους, τις ημεδαπές δημοτικές και κοινοτικές επιχειρήσεις καθώς και τα νομικά πρόσωπα που υπάγονται της διατάξεις του ν. 3647/2008 (Α' 37), τα ημεδαπά κληροδοτήματα με κοινωφελή σκοπό, τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα που εποπτεύονται από δημόσια αρχή και τα ημεδαπά σωματεία, επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού, του οργανισμού ή του συστατικού εγγράφου νομίμως δημοσιευμένου, όπου απαιτείται δημοσίευση, με όλες τις τυχόν τροποποιήσεις.

Εάν πρόκειται για ημεδαπό κοινωφελές ίδρυμα, επιπλέον βεβαίωση, από την οποία προκύπτει ότι εποπτεύεται από δημόσια αρχή ή την οικεία αποκεντρωμένη Διοίκηση και επιτελεί κοινωφελή σκοπό.

Άρθρο 2

Ι. Για τη χορήγηση της απαλλαγής της περίπτωσης γ' της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του ν.3091/2002 σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις και πλοιοκτήτριες εταιρείες για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν αποκλειστικά ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών καθώς και για αυτά που εκμισθώνουν σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις αποκλειστικά ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών απαιτείται να προσκομίζονται συνημμένα στην αίτηση της παραγράφου 6 του άρθρου 15 του ν.3091/2002, κατά περίπτωση τα ακόλουθα:

α) Για τις ναυτιλιακές επιχειρήσεις του α.ν. 89/1967, το Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσε-

ως, στο οποίο έχει δημοσιευθεί η απόφαση, με την οποία χορηγείται η άδεια εγκατάστασης της ναυτιλιακής επιχείρησης στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν.89/1967, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν.378/1968, το ν.27/1975, το ν.814/1978 και το ν.2234/1994, ή με την οποία πραγματοποιείται η υπαγωγή ελληνικής εταιρείας στις διατάξεις των ανωτέρω νόμων.

Για τις πλοιοκτήτριες εταιρείες, επικυρωμένο αντίγραφο του εγγράφου εθνικότητας των πλοίων και, για πλοία που φέρουν ξένη σημαία, επίσημη μετάφραση του. Εάν πρόκειται για ημεδαπή πλοιοκτήτρια εταιρεία, επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού εγγράφου της, με τις τυχόν τροποποιήσεις του, συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της αρμόδιας αρχής περί των τροποποιήσεων αυτών καθώς και των σχετικών Φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, όπου προβλέπεται. Εάν πρόκειται για αλλοδαπή πλοιοκτήτρια εταιρεία, επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού εγγράφου της, με όλες τις τροποποιήσεις του, σε επίσημη μετάφραση καθώς και βεβαίωση εγκατάστασης γραφείου ή υποκαταστήματος ή θυγατρικής εταιρείας της αλλοδαπής πλοιοκτήτριας εταιρείας από την αρμόδια Υπηρεσία που έχει εγκρίνει την εγκατάσταση.

β) Φωτοαντίγραφο της βεβαίωσης έναρξης εργασιών της επιχείρησης καθώς και βεβαιώσεις ενδεχόμενων μεταβολών, συνοδευόμενες από υπεύθυνη δήλωση με την οποία βεβαιώνεται ότι δεν υφίσταται περαιτέρω μεταβολή.

γ) Φωτοαντίγραφο της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, της αναλυτικής κατάστασης για τα μισθώματα ακινήτων (έντυπο Ε2) του έτους φορολογίας, της δήλωσης Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.) Πράξης Προσδιορισμού Φόρου του έτους φορολογίας και, εφόσον αυτό δεν έχει εκδοθεί, του προηγούμενου της φορολογίας έτους, της οριστικής δήλωσης φόρου μισθωτών υπηρεσιών του προηγούμενου της φορολογίας έτους και των συγκεντρωτικών καταστάσεων του ασφαλιστικού φορέα ή κάθε άλλο πρόσφορο μέσο, το οποίο κρίνεται απαραίτητο, προκειμένου να αποδεικνύεται ότι το ακίνητο, για το οποίο η εταιρεία αιτείται την απαλλαγή, ιδιοχρησιμοποιείται αποκλειστικά ως γραφείο ή αποθήκη για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της. δ) Εφόσον η απαλλαγή ζητείται για ακίνητο που εκμισθώνουν σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις του α.ν. 89/1967, εκτός από τα προαναφερόμενα δικαιολογητικά τόσο για τις ίδιες όσο και για τις μισθώτριες εταιρείες, και φωτοαντίγραφο του κατατεθειμένου μισθωτηρίου συμβολαίου ή απόδειξη υποβολής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

II. Για τη χορήγηση της απαλλαγής:

Α) σε νομικά πρόσωπα της περίπτωσης στ) της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, τα οποία αποδεδειγμένα επιδιώκουν στην Ελλάδα σκοπούς κοινωφελείς, πολιτιστικούς, θρησκευτικούς, εκπαιδευτικούς για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν για τον κοινωφελή, πολιτιστικό, θρησκευτικό, εκπαιδευτικό σκοπό, για τα ακίνητα που εκμεταλλεύονται, εφόσον το προϊόν της εκμετάλλευσης διατίθενται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση αυτών των σκοπών, καθώς και τα ακίνητα που είναι αποδεδειγμένα κενά ή δεν αποφέρουν κανένα εισόδημα, και

Β) σε εταιρείες της περίπτωσης δ) της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, των οποίων το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ανήκουν σε Ίδρυμα ημεδαπό ή αλλοδαπό, εφόσον αποδεδειγμένα επιδιώκει στην Ελλάδα κοινωφελείς σκοπούς, για τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για το σκοπό αυτό, εφόσον αυτά δεν εντάσσονται στις εξαιρέσεις του άρθρου 1 της παρούσας, απαιτείται να προσκομίζονται συνημμένα στην αίτηση της παραγράφου 6 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, κατά περίπτωση τα ακόλουθα:

α) Εάν πρόκειται για ημεδαπό νομικό πρόσωπο, επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού ή του συστατικού εγγράφου του, με τις τυχόν τροποποιήσεις του, συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της αρμόδιας αρχής περί των τροποποιήσεων αυτών καθώς και των σχετικών φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, όπου προβλέπεται δημοσίευση.

Εάν πρόκειται για αλλοδαπό νομικό πρόσωπο, επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού ή

του συστατικού εγγράφου αυτού με όλες τις τροποποιήσεις του, σε επίσημη μετάφραση, καθώς και πιστοποιητικό της εκάστοτε αρμόδιας αρχής της χώρας έδρας του περί της ύπαρξης του νομικού προσώπου, σε επίσημη μετάφραση.

Ειδικά για την περίπτωση δ) της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, προσκομίζεται επιπλέον επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού ή του συστατικού εγγράφου, με τις τυχόν τροποποιήσεις αυτού, του ιδρύματος στο οποίο ανήκει το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών, που αιτούνται την απαλλαγή. Εάν πρόκειται για αλλοδαπό ίδρυμα, τα ανωτέρω προσκομίζονται σε επίσημη μετάφραση και συνοδεύονται από πιστοποιητικό της εκάστοτε αρμόδιας αρχής της χώρας έδρας του περί της ύπαρξης του ιδρύματος.

β) Φωτοαντίγραφο της δήλωσης Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)-Πράξης Προσδιορισμού Φόρου του έτους φορολογίας και, εφόσον αυτό δεν έχει εκδοθεί, του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

γ) Τους λογαριασμούς παροχής ηλεκτρικού ρεύματος ή ύδρευσης για ολόκληρο το έτος φορολογίας, εφόσον πρόκειται για κενό κτίσμα κατά την περίπτωση στ) της παραγράφου 2 του άρθρου 15.

III. Για τη χορήγηση απαλλαγής από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων των περιπτώσεων I και II του παρόντος άρθρου υποβάλλεται αίτηση από το νόμιμο εκπρόσωπο του νομικού προσώπου, στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. μέχρι την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα του Ιανουαρίου κάθε έτους, σύμφωνα με τα συνημμένα στην παρούσα υποδείγματα 1 και 2, τα οποία επέχουν και θέση υπεύθυνης δήλωσης του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (75 Α') ως προς την ακρίβεια των στοιχείων που περιλαμβάνονται σε αυτή. Για την υποβολή της αίτησης από τρίτο πρόσωπο, προσκομίζεται ειδική προς τούτο εξουσιοδότηση από το νόμιμο εκπρόσωπο με βεβαιωμένο το γνήσιο της υπογραφής. Η αίτηση υποβάλλεται σε δύο αντίγραφα, εκ των οποίων το δεύτερο επιστρέφεται στον αιτούντα και αποτελεί απόδειξη παραλαβής και όχι ακριβές αντίγραφο της αίτησης. Σε περίπτωση που ζητείται απαλλαγή περισσότερων του ενός ακινήτων υποβάλλεται ξεχωριστή αίτηση για κάθε ακίνητο.

Για τη χορήγηση απαλλαγής από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων στην περίπτωση γ της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του ν.3091/2002 διενεργείται μερικός φορολογικός έλεγχος από το γραφείο με βάση τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά και αυτοψία στο ακίνητο, για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, ώστε να διαπιστωθεί σωρευτικά ότι πρόκειται για ναυτιλιακή επιχείρηση που έχει εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν.89/1967, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν.378/1968, το ν.27/1975, το ν.814/1978 και το ν.2234/1994, ή για πλοιοκτήτρια εταιρεία εμπορικών πλοίων καθώς και ότι το ακίνητο, ιδιοχρησιμοποιείται στην Ελλάδα αποκλειστικά ως γραφείο ή αποθήκη για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της εταιρείας αυτής ή εκμισθώνεται σε ναυτιλιακή επιχείρηση, που το χρησιμοποιεί αποκλειστικά ως γραφείο ή αποθήκη για την κάλυψη των λειτουργικών της αναγκών. Για τη χορήγηση απαλλαγής από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων στις περιπτώσεις στ της παραγράφου 2 και δ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν.3091/2002 διενεργείται μερικός φορολογικός έλεγχος από το γραφείο με βάση τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά, ώστε να διαπιστωθεί σωρευτικά ότι το νομικό πρόσωπο ή το Ίδρυμα αποδεδειγμένα επιδιώκει στην Ελλάδα τους σκοπούς που ορίζονται στις ανωτέρω διατάξεις, κατά περίπτωση, καθώς και ότι το ακίνητο, για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, στη μεν περίπτωση στ της παραγράφου 2 ιδιοχρησιμοποιείται για σκοπό κοινωφελή, πολιτιστικό, θρησκευτικό, εκπαιδευτικό ή ότι το προϊόν της εκμετάλλευσής του διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ανωτέρω σκοπών ή ότι το ακίνητο είναι αποδεδειγμένα κενό ή δεν αποφέρει κανένα εισόδημα, στη δε περίπτωση δ της παραγράφου 3 ότι χρησιμοποιείται για σκοπό κοινωφελή ή ότι το προϊόν της εκμετάλλευσής του διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση του σκοπού αυτού.

Ο αρμόδιος Προϊστάμενος υποχρεούται να κοινοποιήσει εγγράφως στον αιτούντα το αποτέλεσμα του διενεργηθέντος ελέγχου, σύμφωνα με τα συνημμένα στην παρούσα υποδείγματα 3 και 4, το συντομότερο δυνατόν και όχι πέραν των τριών μηνών από την υποβολή της αίτησης του νομικού προσώπου. Αντίγραφα των υποδειγμάτων, της έκθεσης αυτοψίας ή ελέγχου, κατά περίπτωση, και της αίτησης αποστέλλονται με ευθύνη του αρμόδιου Προϊσταμένου με εμπιστευτικό έγγραφο, εντός τριών (3) ημερών, στη Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου του Υπουργείου Οικονομικών. Σε περίπτωση μη χορήγησης της απαλλαγής, το νομικό πρόσωπο υποβάλλει δήλωση ειδικού φόρου επί των ακινήτων, στην οποία δύναται να διατυπώσει ρητή επιφύλαξη σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του ν. 4174/2013.

IV. Εάν έχει υποβληθεί εμπρόθεσμη αίτηση απαλλαγής και, μέχρι την καταληκτική ημερομηνία υποβολής της δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων, δεν έχει γνωστοποιηθεί στο νομικό πρόσωπο η χορήγηση ή μη αυτής, η δήλωση υποβάλλεται ως υπαγόμενη στην αιτούμενη απαλλαγή. Η τυχόν απόρριψη του αιτήματος απαλλαγής μετά τη λήξη της προθεσμίας υποβολής της δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων δεν επιφέρει συνέπειες (πρόστιμα, τόκους) πέραν του επιβαλλόμενου φόρου.

Ειδικά για τα έτη 2015, 2016 και 2017, η αίτηση για τη χορήγηση απαλλαγής υποβάλλεται εμπρόθεσμα μέχρι και τη 12η Απριλίου 2017.

Για τις απαλλαγές που έχουν χορηγηθεί μέχρι τη δημοσίευση της παρούσας με την ισχύουσα μέχρι την ημερομηνία αυτή διαδικασία δεν υποβάλλεται νέα αίτηση και είναι ισχυρές.

Άρθρο 3

1. Για δικαιολογητικά που αναφέρονται στα προηγούμενα άρθρα ότι προσκομίζονται επικυρωμένα, δεν απαιτείται επικύρωση, εφόσον έχουν δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Στην περίπτωση αυτή προσκομίζεται ή φυλάσσεται ανάλογα το αντίστοιχο φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως.

2. Για την εξαίρεση από την καταβολή του φόρου και τη χορήγηση των απαλλαγών απαιτείται να συμπίπτουν όλα τα στοιχεία που προκύπτουν από τις υποβαλλόμενες δηλώσεις, από τα προσκομιζόμενα δικαιολογητικά και από τα λοιπά αποδεικτικά έγγραφα.

3. Τα δικαιολογητικά τα οποία έχουν συνταχθεί σε άλλη, πλην της ελληνικής, γλώσσα, συνοδεύονται από επίσημη μετάφραση.

4. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 1325 Β'/19.4.2017)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ ΠΟΛ.1081/10.5.2018.- Τροποποίηση της ΠΟΛ 1056/7.4.2017 απόφασης του Διοικητή Α.Α.Δ.Ε (1325 Β') «Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 (330 Α') για τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων – απαιτούμενα δικαιολογητικά και διαδικασία χορήγησης των απαλλαγών».

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 (ΦΕΚ 330 Α') «Απλουστεύσεις και βελτιώσεις στη φορολογία εισοδήματος και κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» και ειδικότερα την εξουσιοδοτική διάταξη της παραγράφου 9 αυτού, όπως ισχύουν.

Αποφασίζουμε

1. Η παράγραφος 1 του άρθρου 1 της ΠΟΛ.1056/2017 απόφασης του Διοικητή Α.Α.Δ.Ε. (ΦΕΚ 1325 Β') αντικαθίσταται ως εξής:

«1. Περίπτωση α) παραγράφου 2 άρθρου 15 Για εταιρείες των οποίων οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη/ρυθμιζόμενη χρηματιστηριακή αγορά, η οποία πρέπει να εποπτεύεται από αρχή διαπιστευμένη στην IOSCO (International Organization of Securities Commissions, Διεθνής Οργανισμός Επιτροπών Κεφαλαιαγοράς), βεβαίωση της αρχής αυτής,

από την οποία να προκύπτει ότι οι μετοχές της εταιρείας βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη/ρυθμιζόμενη χρηματιστηριακή αγορά.»

2. Η παρούσα ισχύει από την 1-1-2018.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 1768 Β' /18.5.2018)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1193/16.5.2019.- Τροποποίηση της ΠΟΛ.1056/7.4.2017 απόφασης του Διοικητή Α.Α.Δ.Ε (ΦΕΚ 1325 Β') «Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 (330 Α') για τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων - απαιτούμενα δικαιολογητικά και διαδικασία χορήγησης των απαλλαγών», όπως τροποποιήθηκε με την ΠΟΛ.1081/10-05-2018 απόφαση (ΦΕΚ 1768 Β').

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 (ΦΕΚ 330 Α') «Απλουστεύσεις και βελτιώσεις στη φορολογία εισοδήματος και κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» και ειδικότερα την εξουσιοδοτική διάταξη της παραγράφου 9 αυτού, όπως ισχύουν.

.....
Αποφασίζουμε

1. Στην παράγραφο 6 του άρθρου 1 της ΠΟΛ.1056/2017 απόφασης (ΦΕΚ 1325 Β') προστίθεται νέα περίπτωση ζ) ως εξής:

«ζ) Για ανώνυμες εταιρείες με ανώνυμες μετοχές, για τη δήλωση των φυσικών προσώπων που τις κατέχουν, τηρούνται και επιδεικνύονται ή προσκομίζονται, κατά περίπτωση, τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων α), β) ι και γ) της παραγράφου αυτής. Εάν δεν υπάρχει δημόσια αρχή του κράτους έδρας της εταιρείας που να εκδίδει βεβαίωση, από την οποία προκύπτουν τα στοιχεία των κατεχόντων τις ανώνυμες μετοχές των εταιρειών την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας ή αν η αρχή που υπάρχει δεν εκδίδει σχετική βεβαίωση, τηρούνται και επιδεικνύονται τα πρακτικά όλων των γενικών συνελεύσεων του οικείου έτους, από τα οποία προκύπτουν τα στοιχεία των κατεχόντων τις ανώνυμες μετοχές την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας».

2. Στις περιπτώσεις β), γ) και δ) της παραγράφου 6 του άρθρου 1 της ΠΟΛ.1056/2017 απόφασης, διαγράφονται οι λέξεις «ονομαστικές» ή «ονομαστικών».

3. Η παρούσα ισχύει από την 1-1-2019.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 1910 Β' /28.5.2019)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1206/21.9.2020.- Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 (Α' 330) για τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων - απαιτούμενα δικαιολογητικά και διαδικασία χορήγησης των απαλλαγών.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν.3091/2002 «Απλουστεύσεις και βελτιώσεις στη φορολογία εισοδήματος και κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» (Α'330) και ειδικότερα την εξουσιοδοτική διάταξη της παραγράφου 9 αυτού, όπως ισχύουν.

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Απαιτούμενα δικαιολογητικά εξαίρεσης

Για την εξαίρεση από την καταβολή του ειδικού φόρου επί των ακινήτων, σύμφωνα με τις παραγράφους 2, 3 και 4 του άρθρου 15 του ν.3091/2002, όπως ισχύει, απαιτείται να τηρούνται κατ' έτος από τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες, που εμπίπτουν στις ανωτέρω διατάξεις, τα εξής δικαιολογητικά, ανά περίπτωση, που θα αναφέρονται στην 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας και τα οποία θα πρέπει να επιδεικνύονται ή να προσκομίζονται στη φορολογική διοίκηση όποτε ζητηθούν:

1. Περίπτωση α) παραγράφου 2 άρθρου 15

Για εταιρείες των οποίων οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4514/2018 (Α'14), που πρέπει να εποπτεύονται από αρχή διαπιστευμένη στον IOSCO (International Organization of Securities Commissions, Διεθνής Οργανισμός Επιτροπών Κεφαλαιαγοράς), βεβαίωση της αρχής αυτής, από την οποία να προκύπτει ότι οι μετοχές της εταιρείας βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4514/2018. Τα ανωτέρω εφαρμόζονται και για τις εταιρείες των οποίων οι μετοχές βρίσκονται στην κατηγορία διαπραγμάτευσης «Σε αναστολή» και μέχρι την τυχόν οριστική διαγραφή τους.

2. Περίπτωση β) παραγράφου 2 άρθρου 15

α) Για εταιρείες οι οποίες ασκούν εμπορική, μεταποιητική, βιομηχανική, βιοτεχνική ή παροχής υπηρεσιών δραστηριότητα στην Ελλάδα, φωτοαντίγραφο της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του τρέχοντος φορολογικού έτους και των συνυποβαλλόμενων με αυτή δηλώσεων και εντύπων, από τα οποία προκύπτει ότι το σύνολο των ακαθάριστων εσόδων της εταιρείας από την άσκηση εμπορικής, μεταποιητικής, βιομηχανικής, βιοτεχνικής ή παροχής υπηρεσιών δραστηριότητας στην Ελλάδα είναι μεγαλύτερο των ακαθάριστων εσόδων από ακίνητα.

Για τις ανάγκες του ειδικού φόρου:

α1) στα ακαθάριστα έσοδα δεν συνυπολογίζονται τα εισοδήματα από μερίσματα, τόκους και δικαιώματα, όπως αυτά ορίζονται στα άρθρα 36, 37 και 38 του ν. 4172/2013 (Α'167).

α2) ως έσοδα από ακίνητα θεωρούνται αυτά τα οποία προέρχονται από εκμίσθωση ή υπεκμίσθωση ή δωρεάν παραχώρηση ακινήτων. Για τις ανάγκες του ειδικού φόρου δεν θεωρείται εισόδημα από ακίνητα το εισόδημα που προέρχεται από συμβάσεις μίσθωσης με παράλληλη παροχή υπηρεσιών, ενδεικτικά καθαριότητας, ασφάλειας, φύλαξης, όπως είναι δυνατόν να ισχύει σε εμπορικά κέντρα ή σε χώρους εκδηλώσεων.

α3) ιδιοχρησιμοποιούμενο θεωρείται το ακίνητο, το οποίο εν τοις πράγμασι χρησιμοποιείται αποκλειστικά και μόνο για την άσκηση της επιχειρηματικής δραστηριότητας του νομικού προσώπου, κυρίου ή επικαρπωτή του ακινήτου.

β) Για εταιρείες οι οποίες ανεγείρουν κτίρια ή άλλες εγκαταστάσεις που πρόκειται να ιδιοχρησιμοποιήσουν για την άσκηση βιομηχανικής, τουριστικής ή εμπορικής γενικώς επιχείρησης:

β1) βεβαίωση από την αρμόδια για την έκδοση της οικοδομικής άδειας δημόσια υπηρεσία, από την οποία προκύπτει ότι έχει κατατεθεί το σύνολο των απαιτούμενων δικαιολογητικών για την έκδοση αρχικής οικοδομικής άδειας καθώς και η ημερομηνία κατάθεσής τους.

β2) φωτοαντίγραφα των δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος και των συνυποβαλλόμενων με αυτή δηλώσεων και εντύπων, για χρονικό διάστημα δέκα (10) ετών από την κατάθεση των δικαιολογητικών για την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας.

β3) φωτοαντίγραφο της βεβαίωσης έναρξης εργασιών της εταιρείας ή μεταβολής δραστηριότητας, από την οποία προκύπτει η βιομηχανική ή τουριστική ή εμπορική δραστηριότητα, συνοδευόμενη από υπεύθυνη δήλωση, με την οποία βεβαιώνεται ότι δεν έχει πραγματοποιηθεί περαιτέρω μεταβολή αυτής. Επιπλέον, φωτοαντίγραφο της βεβαίωσης μεταβολής, από την οποία προκύπτει ότι το ανεγερθέν κτίριο ή εγκατάσταση έχει δηλωθεί ως εγκατάσταση (έδρα, υποκατάστημα, αποθήκη) της εταιρείας, αμέσως μετά την αποπεράτωσή του.

β4) φωτοαντίγραφο της άδειας λειτουργίας ή εγκατάστασης, κατά περίπτωση, ανάλογα με το είδος της δραστηριότητας, η οποία πρέπει να έχει εκδοθεί εντός χρονικού διαστήματος επτά ετών από την κατάθεση των δικαιολογητικών στην αρμόδια υπηρεσία για την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας.

3. Περίπτωση δ) παραγράφου 2 άρθρου 15

Για εταιρείες των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει κατά πλειοψηφία στο Ελληνικό Δημό-

σιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή εταιρείες των οποίων η πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου διορίζεται από το Ελληνικό Δημόσιο ή από νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τα σχετικά φύλλα της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, από τα οποία προκύπτει η συνδρομή των προϋποθέσεων, συνοδευόμενα από βεβαίωση του αρμόδιου εποπτεύοντος Υπουργείου ότι δεν έχει επέλθει μεταβολή στα ανωτέρω μέχρι την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

4. Περίπτωση ε) παραγράφου 2 άρθρου 15

Για τις αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία, τα αλλοδαπά Κράτη, τις γνωστές θρησκείες και δόγματα κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος, επικυρωμένο αντίγραφο του συστατικού εγγράφου, οργανισμού ή καταστατικού, νομίμως δημοσιευμένου, όπου απαιτείται δημοσίευση, με όλες τις τυχόν τροποποιήσεις, συνοδευόμενο, σε περιπτώσεις θρησκειών και δογμάτων, από βεβαίωση του Υπουργείου Παιδείας και Θρησκευμάτων ότι πρόκειται για γνωστή θρησκεία ή δόγμα κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος.

Εάν πρόκειται για αλλοδαπό Κράτος, βεβαίωση από το Υπουργείο Εξωτερικών περί της ισχύος των όρων της αμοιβαιότητας.

5. Περίπτωση ζ) παραγράφου 2 άρθρου 15

Για τα ασφαλιστικά ταμεία, τους οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης και τις εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και τις ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ), οι οποίες συνιστούν εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, καθώς και τις θυγατρικές αυτών εταιρείες του άρθρου 22 παρ. 3 περιπτώσεις δ' και ε' του ν. 2778/1999, εκτός αυτών των οποίων η καταστατική έδρα βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο κράτος, όπως αυτό ορίζεται με τις διατάξεις του άρθρου 65 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 4172/2013, Α' 167), επικυρωμένο αντίγραφο του συστατικού εγγράφου, οργανισμού ή καταστατικού, κατά περίπτωση, συνοδευόμενο από βεβαίωση της αρμόδιας εποπτεύουσας αρχής της χώρας της καταστατικής τους έδρας, ότι πρόκειται για ασφαλιστικό ταμείο ή οργανισμό κοινωνικής ασφάλισης ή εταιρεία συλλογικών επενδύσεων.

6. Περίπτωση η) παραγράφου 2 άρθρου 15

Για οργανισμούς εναλλακτικών επενδύσεων (ΟΕΕ), τους οποίους διαχειρίζονται ΔΟΕΕ που διέπονται από τον ν. 4209/2013 (Α' 235) και την Οδηγία 2011/61/ΕΕ, εφόσον η καταστατική τους έδρα δεν βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο κράτος, όπως αυτό ορίζεται με τις διατάξεις του άρθρου 65 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 4172/2013, Α' 167), επικυρωμένο αντίγραφο του συστατικού τους εγγράφου, οργανισμού ή καταστατικού, κατά περίπτωση, συνοδευόμενο από βεβαίωση της αρμόδιας εποπτεύουσας αρχής της χώρας της καταστατικής τους έδρας ότι πρόκειται για οργανισμούς εναλλακτικών επενδύσεων (ΟΕΕ), τους οποίους διαχειρίζονται ΔΟΕΕ που διέπονται από τον ν. 4209/2013 και την Οδηγία 2011/61/ΕΕ.

7. Περιπτώσεις α), β) και γ) παραγράφου 3 άρθρου 15 και παραγράφου 4 του άρθρου 15

Για την εξαίρεση από την καταβολή του φόρου:

Α) των ανωνύμων εταιρειών της περίπτωσης α) της παραγράφου 3 άρθρου 15, που έχουν ονομαστικές μετοχές μέχρι φυσικού προσώπου ή που δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα που τις κατέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα καθώς και των ανωνύμων εταιρειών, με ανώνυμες μετοχές, εφόσον το σύνολο των μετοχών τους καταλήγει σε εταιρείες οι μετοχές των οποίων βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά,

Β) των εταιρειών περιορισμένης ευθύνης της περίπτωσης β) της παραγράφου 3 άρθρου 15, εφόσον τα εταιρικά μερίδια ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα στα οποία ανήκουν οι εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα,

Γ) των προσωπικών εταιρειών της περίπτωσης γ) της παραγράφου 3 άρθρου 15, εφόσον οι εταιρικές μερίδες ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα στα οποία ανήκουν οι εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα, και

Δ) των εταιρειών της παραγράφου 4 του άρθρου 15, που έχουν την έδρα τους, σύμφωνα με το καταστατικό τους, σε τρίτη χώρα εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης και για τις οποίες συντρέχουν οι αναφερόμενες στις περιπτώσεις α', β' και γ' της παραγράφου 3, εφόσον η καταστατική τους έδρα δεν βρίσκεται σε κράτη μη συνεργάσιμα σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις για τα κράτη αυτά του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (άρθρο 65ΚΦΕ), τηρούνται και επιδεικνύονται ή προσκομίζονται κατά περίπτωση:

α) Πρωτότυπα ή επικυρωμένα αντίγραφα του συστατικού εγγράφου ή του καταστατικού και του βιβλίου μετόχων.

β) i. Βεβαίωση οποιασδήποτε δημόσιας αρχής του κράτους έδρας της εταιρείας, από την οποία προκύπτουν τα στοιχεία των κατεχόντων τις μετοχές, τα μερίδια ή τις μερίδες των εταιρειών την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας. Σε περίπτωση κατά την οποία προβλέπεται από το νόμο καταχώρηση των μετοχών σε μητρώο θεματοφύλακα, προσκομίζεται βεβαίωση αυτού.

Αποδεκτό για τη χορήγηση της εξαίρεσης δικαιολογητικό είναι οποιοδήποτε έγγραφο (βεβαίωση, πιστοποιητικό, απόσπασμα, εκτύπωση από την επίσημη ιστοσελίδα της αρχής κ.λπ.) δημόσιας αρχής, από το περιεχόμενο του οποίου προκύπτουν τα στοιχεία των κατεχόντων τις μετοχές, τα μερίδια ή τις μερίδες των εταιρειών την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας. Από το κείμενο των ανωτέρω δικαιολογητικών πρέπει να προκύπτουν τα στοιχεία των κατεχόντων τις μετοχές, τα μερίδια ή τις μερίδες των εταιρειών την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, έστω και αν η ημερομηνία αυτή δεν περιλαμβάνεται ρητά στο λεκτικό αυτών ή αν αυτό προκύπτει από μεταγενέστερο ή από περισσότερα του ενός δικαιολογητικά, τα οποία καλύπτουν την ημερομηνία αυτή.

δ) Φωτοαντίγραφο της βεβαίωσης απόδοσης Αριθμού Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.) ή οποιοδήποτε άλλο φορολογικό έγγραφο, από το οποίο προκύπτει η ύπαρξη Α.Φ.Μ. την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας στα φυσικά πρόσωπα, τα οποία κατέχουν τις μετοχές, τα εταιρικά μερίδια ή τις εταιρικές μερίδες.

Ειδικά, για την εξαίρεση της παραγράφου 8 του άρθρου 15, απαιτούνται επιπλέον και τα εξής δικαιολογητικά:

i. Ο τίτλος απόκτησης ακινήτου, από τον οποίο να προκύπτει ότι το ακίνητο αποκτήθηκε μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2009.

ii. Βεβαίωση φορολογικής κατοικίας καθώς και βεβαίωση απόκτησης Α.Φ.Μ., στη χώρα φορολογικής κατοικίας των φυσικών προσώπων, τα οποία κατέχουν τις μετοχές, τα εταιρικά μερίδια ή τις εταιρικές μερίδες, από την οποία να προκύπτει ότι το φυσικό πρόσωπο είχε Α.Φ.Μ. πριν το έτος 2010.

iii. Βεβαίωση απόκτησης Α.Φ.Μ. στην Ελλάδα των φυσικών προσώπων, τα οποία κατέχουν τις μετοχές, τα εταιρικά μερίδια ή τις εταιρικές μερίδες, από την οποία να προκύπτει ότι ο Α.Φ.Μ. αποκτήθηκε μέχρι και την 22α Ιανουαρίου 2017.

iv. Φωτοαντίγραφο της πράξης επιβολής του προστίμου 2.500 (δύομιση χιλιάδων) ευρώ από τον αρμόδιο προϊστάμενο απόδοσης Α.Φ.Μ. για κάθε φυσικό πρόσωπο και για κάθε έτος καθυστέρησης απόκτησης φορολογικού μητρώου, σύμφωνα με το τελευταίο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 102 του ν. 4446/2016 (Α'240).

ε) Εάν το σύνολο ή μέρος των μετοχών ή μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών ανήκει σε άλλη εταιρεία/εταιρείες, για τις συμμετέχουσες εταιρείες πρέπει να συντρέχουν οι προϋποθέσεις των περιπτώσεων α), β) και γ) της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, κατά περίπτωση, και οι εξαιρούμενες εταιρείες υποχρεούνται να τηρούν τα ως άνω υπό στοιχεία α), β) και γ) δικαι-

ολογητικά και για την εταιρεία/εταιρείες, οι οποίες συμμετέχουν σε αυτές.

Από τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά πρέπει να προκύπτει ότι, κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, οι μετοχές των ανωνύμων εταιρειών, τα εταιρικά μερίδια των εταιρειών περιορισμένης ευθύνης και οι εταιρικές μερίδες των προσωπικών εταιρειών ανήκουν εξ ολοκλήρου σε φυσικά πρόσωπα ή, σε περίπτωση κατοχής μέρους ή του συνόλου των μετοχών, των εταιρικών μεριδίων ή των εταιρικών μερίδων των εταιρειών αυτών από άλλη εταιρεία/εταιρείες, πρέπει να προκύπτουν τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τις μετοχές, μερίδια ή μερίδες των εταιρειών αυτών και ότι τα φυσικά αυτά πρόσωπα διαθέτουν Α.Φ.Μ. στην Ελλάδα την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

Από το κείμενο των ανωτέρω δικαιολογητικών πρέπει να προκύπτουν τα στοιχεία των κατεχόντων τις μετοχές, τα μερίδια ή τις μερίδες των εταιρειών την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, έστω και αν η ημερομηνία αυτή δεν περιλαμβάνεται ρητά στο λεκτικό αυτών ή αν αυτό προκύπτει από μεταγενέστερο ή από περισσότερα του ενός δικαιολογητικά, τα οποία καλύπτουν την ημερομηνία αυτή.

στ) Επιπλέον των α) και β) κατά περίπτωση απαιτούμενων δικαιολογητικών, εάν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, εταιρικών μεριδίων ή εταιρικών μερίδων της υπόχρεης εταιρείας ή των εταιρειών που συμμετέχουν σε αυτήν:

στα) ανήκει σε εταιρεία, της οποίας οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4514/2018, για το ποσοστό αυτό απαιτείται το δικαιολογητικό της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.

στβ) κατέχεται ή διαχειρίζεται από πιστωτικά ιδρύματα περιλαμβανομένων και των ταμειωτηρίων ή ταμείων παρακαταθηκών και δανείων, ασφαλιστικά ταμεία, ασφαλιστικές εταιρείες, αμοιβαία κεφάλαια περιλαμβανομένων και των i) αμοιβαίων κεφαλαίων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κλειστού ή ανοικτού τύπου, και των διαχειριστών αυτών, ii) αμοιβαίων κεφαλαίων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, που διέπονται από τον ν. 2778/1999 (Α' 295), και των εταιρειών διαχείρισης αυτών, iii) αμοιβαίων κεφαλαίων επιχειρηματικών συμμετοχών (Α.Κ.Ε.Σ.), που διέπονται από τον ν. 2992/2002 (Α' 54), ευρωπαϊκά μακροπρόθεσμα επενδυτικά κεφάλαια που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 2015/760 (ELTIFS) και τους διαχειριστές αυτών, Διαχειριστές Οργανισμών Εναλλακτικών Επενδύσεων (Δ.Ο.Ε.Ε.) που διέπονται από τον ν. 4209/2013 ή/και την Οδηγία 2011/61/ΕΕ, Οργανισμοί Εναλλακτικών Επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.) τους οποίους διαχειρίζονται Δ.Ο.Ε.Ε., που διέπονται από τον ν. 4209/2013 ή/και την Οδηγία 2011/61/Ε.Ε., εταιρείες διαχείρισης οργανισμών συλλογικών επενδύσεων που διέπονται από τον ν. 4099/2012 (Α' 250) και την Οδηγία 2009/65/ΕΚ, Οργανισμοί Συλλογικών Επενδύσεων (Ο.Σ.Ε.Κ.Α.), που διέπονται από τον ν. 4099/2012 και την Οδηγία 2009/65/ΕΚ, εταιρείες επιχειρηματικών κεφαλαίων (EUVCA), που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 345/2013 και τους διαχειριστές αυτών, ευρωπαϊκά ταμεία κοινωνικής επιχειρηματικότητας (EUSEF), που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 346/2013 και τους διαχειριστές αυτών, εταιρείες διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων και εταιρείες διαχείρισης ή/και παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών επί κεφαλαίων ή/και αμοιβαίων κεφαλαίων, η καταστατική έδρα των οποίων δεν βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο κράτος ή σε κράτος που δεν έχει αξιολογηθεί από το Παγκόσμιο Φόρουμ για τη Διαφάνεια και την ανταλλαγή πληροφοριών για φορολογικούς σκοπούς, όπως αυτές οι έννοιες ορίζονται με τις διατάξεις του άρθρου 65 του ΚΦΕ (ν. 4172/2013), για το ποσοστό αυτό απαιτείται μόνο σχετική βεβαίωση της αρμόδιας εποπτικής αρχής της χώρας της καταστατικής τους έδρας. Αποδεκτό για τη χορήγηση των παραπάνω εξαιρέσεων δικαιολογητικό είναι, αντί της βεβαίωσης, οποιοδήποτε έγγραφο (πιστοποιητικό, εκτύπωση από την επίσημη ιστοσελίδα της αρχής κ.λπ.) με ανάλογο περιεχόμενο.

Εφόσον πρόκειται για διαχείριση, απαιτείται (εκτός της βεβαίωσης της εποπτεύουσας αρχής της καταστατικής έδρας του διαχειριστή) και επικυρωμένο αντίγραφο της σύμβασης διαχείρι-

σης με βεβαίωση αρμόδιας αρχής ότι τούτο ισχύει κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας. Εάν δεν υπάρχει τέτοια αρχή ή αν η αρχή που υπάρχει δεν εκδίδει τη βεβαίωση, υπεύθυνη δήλωση του νόμιμου εκπροσώπου της εταιρείας διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων ή εταιρείας διαχείρισης ή/και παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών επί κεφαλαίων ή/και αμοιβαίων κεφαλαίων περί ισχύος της σύμβασης διαχείρισης, καθώς και για το ότι δεν είναι δυνατή η έκδοση βεβαίωσης από δημόσια αρχή

ζ) εάν πρόκειται για ανώνυμη εταιρεία με ανώνυμες μετοχές και το σύνολο αυτών καταλήγει σε εταιρείες, των οποίων οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4514/2018 (Α' 14), εκτός από το δικαιολογητικό της περίπτωσης α της παρούσας παραγράφου απαιτείται και το δικαιολογητικό της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.

η) Για ανώνυμες εταιρείες με ανώνυμες μετοχές, για τη δήλωση των φυσικών προσώπων που τις κατέχουν, τηρούνται και επιδεικνύονται ή προσκομίζονται, κατά περίπτωση, τα δικαιολογητικά των περιπτώσεων α), β)ί και γ) της παραγράφου αυτής. Εάν δεν υπάρχει δημόσια αρχή του κράτους έδρας της εταιρείας που να εκδίδει βεβαίωση, από την οποία προκύπτουν τα στοιχεία των κατεχόντων τις ανώνυμες μετοχές των εταιρειών την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας ή αν η αρχή που υπάρχει δεν εκδίδει σχετική βεβαίωση, τηρούνται και επιδεικνύονται τα πρακτικά όλων των γενικών συνελεύσεων του οικείου έτους, από τα οποία προκύπτουν τα στοιχεία των κατεχόντων τις ανώνυμες μετοχές την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

8. Περίπτωση ε) παραγράφου 3 άρθρου 15

Για τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τα κάθε είδους ημεδαπά ταμεία ή ημεδαπούς οργανισμούς κοινωνικής ασφάλισης, τις ημεδαπές συνδικαλιστικές οργανώσεις, τα ημεδαπά μουσεία, τους ημεδαπούς συνεταιρισμούς που έχουν συσταθεί νόμιμα και τις ενώσεις τους, τις ημεδαπές δημοτικές και κοινοτικές επιχειρήσεις καθώς και τα νομικά πρόσωπα που υπάγονται στις διατάξεις του ν. 3647/2008 (Α' 37), τα ημεδαπά κληροδοτήματα με κοινωφελή σκοπό, τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα που εποπτεύονται από δημόσια αρχή και τα ημεδαπά σωματεία, επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού, του οργανισμού ή του συστατικού εγγράφου νομίμως δημοσιευμένου, όπου απαιτείται δημοσίευση, με όλες τις τυχόν τροποποιήσεις.

Εάν πρόκειται για ημεδαπό κοινωφελές ίδρυμα, επιπλέον βεβαίωση, από την οποία προκύπτει ότι εποπτεύεται από δημόσια αρχή ή την οικεία αποκεντρωμένη Διοίκηση και επιτελεί κοινωφελή σκοπό.

Άρθρο 2

Απαιτούμενα δικαιολογητικά για τη χορήγηση της απαλλαγής της περίπτωσης γ) της παραγράφου 2

Ι. Για τη χορήγηση της απαλλαγής της περίπτωσης γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις και πλοιοκτήτριες εταιρείες εμπορικών πλοίων για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν στην Ελλάδα αποκλειστικά για γραφεία, αποθήκες και χώρους εστίασης, εκγύμνασης και στάθμευσης του προσωπικού τους για κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών ή που παραχωρούν δωρεάν, σύμφωνα με την άδεια εγκατάστασής τους σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις, αποκλειστικά για τις παραπάνω χρήσεις, απαιτείται να υποβάλλονται συνημμένα στην αίτηση της παραγράφου 6 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, κατά περίπτωση τα ακόλουθα:

αα) Για τις ναυτιλιακές επιχειρήσεις του α.ν. 89/67, το Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, στο οποίο έχει δημοσιευθεί η απόφαση, με την οποία χορηγείται η άδεια εγκατάστασης της ναυτιλιακής επιχείρησης στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν.89/1967, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν.378/1968, τον ν.27/1975, τον ν.814/1978 και τον ν.2234/1994, ή με την οποία πραγματοποιείται η υπαγωγή ελληνικής εταιρείας στις διατάξεις των ανωτέρω νόμων.

αβ) Για τις πλοιοκτήτριες εταιρείες, επικυρωμένο αντίγραφο του εγγράφου εθνικότητας των πλοίων και, για πλοία που φέρουν ξένη σημαία, επίσημη μετάφρασή του. Εάν πρόκειται για ημεδαπή πλοιοκτήτρια εταιρεία, επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού εγγράφου της, με τις τυχόν τροποποιήσεις του, συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της αρμόδιας αρχής περί των τροποποιήσεων αυτών καθώς και των σχετικών φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, όπου προβλέπεται. Εάν πρόκειται για αλλοδαπή πλοιοκτήτρια εταιρεία, επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού εγγράφου της, με όλες τις τροποποιήσεις του, σε επίσημη μετάφραση καθώς και βεβαίωση εγκατάστασης γραφείου ή υποκαταστήματος ή θυγατρικής εταιρείας της αλλοδαπής πλοιοκτήτριας εταιρείας από την αρμόδια Υπηρεσία που έχει εγκρίνει την εγκατάσταση.

β) Φωτοαντίγραφο της βεβαίωσης έναρξης εργασιών της επιχείρησης καθώς και βεβαιώσεις ενδεχόμενων μεταβολών, συνοδευόμενες από υπεύθυνη δήλωση με την οποία βεβαιώνεται ότι δεν υφίσταται περαιτέρω μεταβολή.

γ) Φωτοαντίγραφο της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, της αναλυτικής κατάστασης για τα μισθώματα ακινήτων (έντυπο Ε2) του έτους φορολογίας, της δήλωσης Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)-Πράξης Προσδιορισμού Φόρου του έτους φορολογίας και, εφόσον αυτό δεν έχει εκδοθεί, του προηγούμενου της φορολογίας έτους, των συγκεντρωτικών καταστάσεων του ασφαλιστικού φορέα ή κάθε άλλο πρόσφορο μέσο, το οποίο κρίνεται απαραίτητο, προκειμένου να αποδεικνύεται ότι το ακίνητο, για το οποίο η εταιρεία αιτείται την απαλλαγή, ιδιοχρησιμοποιείται αποκλειστικά ως γραφείο, αποθήκη, χώρος εστίασης, εκγύμνασης και στάθμευσης του προσωπικού τους για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της.

δ) οικοδομική άδεια, βεβαίωση από δημόσια ή διοικητική αρχή ή άλλο δημόσιο έγγραφο από το οποίο να προκύπτει η χρήση του ακινήτου ως γραφείου, αποθήκης, χώρου εστίασης, εκγύμνασης και στάθμευσης του προσωπικού για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της εταιρείας που αιτείται την απαλλαγή.

ε) Εφόσον η απαλλαγή ζητείται για ακίνητο που παραχωρούν δωρεάν σύμφωνα με την άδεια εγκατάστασής τους, σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις, αποκλειστικά για τις παραπάνω χρήσεις, εκτός από τα προαναφερόμενα δικαιολογητικά τόσο για τις παραχωρούσες όσο και για τις επιχειρήσεις που αποδέχονται την παραχώρηση, και τη σύμβαση/δήλωση δωρεάν παραχώρησης, υπογεγραμμένη από τους νόμιμους εκπροσώπους των δύο εταιρειών.

Π. Για τη χορήγηση της απαλλαγής του τελευταίου εδαφίου της περίπτωσης γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 σε νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες της παραγράφου 1 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 για ακίνητα που εκμισθώνουν σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις, αποκλειστικά για γραφεία, αποθήκες και χώρους εστίασης, εκγύμνασης και στάθμευσης του προσωπικού τους για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών, απαιτείται να υποβάλλονται συνημμένα στην αίτηση της παραγράφου 6 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 τα δικαιολογητικά της περίπτωσης αα) και των περιπτώσεων β), και γ) και δ) της προηγούμενης ενότητας Ι ως προς το μισθωτή, καθώς και φωτοαντίγραφο του κατατεθειμένου στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. μισθωτηρίου συμβολαίου ή απόδειξη υποβολής δήλωσης πληροφοριακών στοιχείων μίσθωσης ακίνητης περιουσίας.

Άρθρο 3

Απαιτούμενα δικαιολογητικά για τη χορήγηση της απαλλαγής σε νομικά πρόσωπα των περιπτώσεων στ) της παραγράφου 2 και δ) της παραγράφου 3

Για τη χορήγηση της απαλλαγής:

Α) σε νομικά πρόσωπα της περίπτωσης στ) της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, τα οποία αποδεδειγμένα επιδιώκουν κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς στην Ελλάδα, καθώς και σε εταιρείες των οποίων κατέχουν το σύνολο των μετοχών ι) για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά και αποδεδειγμένα για τους

προαναφερόμενους σκοπούς, ii) για τα ακίνητα που εκμεταλλεύονται, εφόσον το προϊόν της εκμετάλλευσης διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ίδιων σκοπών, καθώς και iii) για τα ακίνητα που αποδεδειγμένα είναι κενά ή δεν αποφέρουν κανένα εισόδημα,

Β) σε εταιρείες της περίπτωσης δ) της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, των οποίων το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ανήκουν σε Ίδρυμα ημεδαπό ή αλλοδαπό, εφόσον αποδεδειγμένα επιδιώκουν κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς στην Ελλάδα, καθώς και οι εταιρείες, των οποίων το σύνολο των μετοχών κατέχουν οι ως άνω εταιρείες i) για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά και αποδεδειγμένα για τους προαναφερόμενους σκοπούς, ii) για τα ακίνητα που εκμεταλλεύονται, εφόσον το προϊόν της εκμετάλλευσης διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ίδιων σκοπών, καθώς και iii) για τα ακίνητα που αποδεδειγμένα είναι κενά ή δεν αποφέρουν κανένα εισόδημα, εφόσον αυτά δεν εντάσσονται στις εξαιρέσεις του άρθρου 1 της παρούσας, απαιτείται να υποβάλλονται συνημμένα στην αίτηση της παραγράφου 6 του άρθρου 15 του ν.3091/2002, από τα όλα τα νομικά πρόσωπα που περιλαμβάνονται στις περιπτώσεις στ) της παραγράφου 2 και δ) της παραγράφου 3 του ν. 3091/2002, κατά περίπτωση, τα ακόλουθα:

α) Εάν πρόκειται για ημεδαπό νομικό πρόσωπο, επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού ή του συστατικού εγγράφου του, με τις τυχόν τροποποιήσεις του, συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της αρμόδιας αρχής περί των τροποποιήσεων αυτών καθώς και των σχετικών φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, όπου προβλέπεται δημοσίευση.

Εάν πρόκειται για αλλοδαπό νομικό πρόσωπο, επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού ή του συστατικού εγγράφου αυτού με όλες τις τροποποιήσεις του, σε επίσημη μετάφραση, καθώς και πιστοποιητικό της εκάστοτε αρμόδιας αρχής της χώρας έδρας του περί της ύπαρξης του νομικού προσώπου, σε επίσημη μετάφραση.

Ειδικά για την περίπτωση δ) της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, προσκομίζεται επιπλέον επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού ή του συστατικού εγγράφου, με τις τυχόν τροποποιήσεις αυτού, του ιδρύματος στο οποίο ανήκει το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών, που αιτούνται την απαλλαγή. Εάν πρόκειται για αλλοδαπό ίδρυμα, τα ανωτέρω προσκομίζονται σε επίσημη μετάφραση και συνοδεύονται από πιστοποιητικό της εκάστοτε αρμόδιας αρχής της χώρας έδρας του περί της ύπαρξης του ιδρύματος.

β) Φωτοαντίγραφο της δήλωσης Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)-Πράξης Προσδιορισμού Φόρου του έτους φορολογίας και, εφόσον αυτό δεν έχει εκδοθεί, του προηγούμενου της φορολογίας έτους.

γ) Τους λογαριασμούς παροχής ηλεκτρικού ρεύματος ή ύδρευσης για ολόκληρο το έτος φορολογίας, εφόσον πρόκειται για κενό κτίσμα.

Άρθρο 4

Διαδικασία για τη χορήγηση της απαλλαγής

1. Για τη χορήγηση απαλλαγής από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων των περιπτώσεων των άρθρων 2 και 3 της παρούσας αποστέλλεται υποχρεωτικά με φυσικό φάκελο ταχυδρομικά μέσω συστημένης επιστολής ή με υπηρεσία ταχυμεταφοράς ή δια ζώσης στο γραφείο πρωτοκόλλου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. ή με ψηφιακή απεικόνιση (scan) μέσω μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, αίτηση προς τον Προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. μέχρι την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα του Ιανουαρίου κάθε έτους, σύμφωνα με τα συνημμένα στην παρούσα υποδείγματα 1 και 2, τα οποία επέχουν και θέση υπεύθυνης δήλωσης του άρθρου 8 του ν.1599/1986 (Α' 75) ως προς την ακρίβεια των στοιχείων που περιλαμβάνονται σε αυτή.

Σε περίπτωση που ζητείται απαλλαγή περισσότερων του ενός ακινήτων συντάσσεται ξεχωριστή αίτηση για κάθε ακίνητο.

Το αποδεικτικό του ταχυδρομείου ή της υπηρεσίας ταχυμεταφοράς ή το αυτοματοποιημένο

μήνυμα που αποστέλλεται ως απάντηση στο ηλεκτρονικό μήνυμα του φορολογουμένου, αποτελεί γι' αυτόν αποδεικτικό υποβολής της αίτησης και επέχει θέση απόδειξης παραλαβής εκ μέρους του αποδέκτη.

Σε περίπτωση αποστολής της αίτησης με φυσικό φάκελο ταχυδρομικά μέσω συστημένης επιστολής ή με υπηρεσία ταχυμεταφοράς, για την απόδειξη της ταυτοπροσωπίας του αιτούντος, κατά περίπτωση, συνυποβάλλεται εκτυπωμένο αρχείο υπεύθυνης δήλωσης αυτού, η οποία έχει εκδοθεί μέσω της ιστοσελίδας dilosi.services.gov.gr της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης www.gov.gr, με την οποία δηλώνει ότι ο ίδιος είναι ο υπογράφων την αίτηση και καταχωρεί και πλήρη στοιχεία επικοινωνίας αυτού. Άλλως υποβάλλεται ή αποστέλλεται νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του αιτούντος.

Εφόσον ο αιτών προσέρχεται αυτοπροσώπως στη ΔΟΥ και τούτο διαπιστώνεται από τον υπάλληλο που παραλαμβάνει την αίτηση στο πρωτόκολλο της υπηρεσίας, δεν απαιτείται η βεβαίωση του γνησίου της υπογραφής αυτού, αλλά η αναγραφή επισημειωματικής πράξης ότι «Υποβλήθηκε από τον ίδιο τον αιτούντα».

Ημερομηνία υποβολής της αίτησης θεωρείται η ημερομηνία που προκύπτει από τη σφραγίδα του ταχυδρομείου ή της υπηρεσίας ταχυμεταφοράς ή η ημερομηνία αποστολής του μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου αντίστοιχα.

Μετά την παραλαβή της αίτησης (είτε μέσω φυσικού είτε μέσω ηλεκτρονικού ταχυδρομείου) αυτή καταχωρείται αμέσως στο πρωτόκολλο.

Σε περίπτωση υποβολής αίτησης σε αναρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης, διαβιβάζεται αυτή άμεσα στην αρμόδια, είτε ταχυδρομικά είτε ηλεκτρονικά, ανάλογα με τον τρόπο υποβολής της, και ενημερώνεται ο αιτών μέσω της προσωποποιημένης πληροφόρησης αυτού.

Για τις αιτήσεις, οι οποίες υποβάλλονται με ψηφιακή απεικόνιση (scan) μέσω μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου στον Προϊστάμενο της αρμόδιας υπηρεσίας της ΑΑΔΕ, δημιουργείται ειδικός φάκελος, ο οποίος τηρείται στο αρχείο της υπηρεσίας.

Σε περίπτωση έλλειψης των απαιτούμενων δικαιολογητικών ή μη συμπλήρωσης των απαιτούμενων πεδίων της αίτησης, αναρτάται στην προσωποποιημένη πληροφόρηση του υποχρέου, πρόσκληση κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 14 του Ν. 4174/2013 (ΚΦΔ) προκειμένου ο υπόχρεος είτε να συμπληρώσει την αίτηση είτε να προσκομίσει τα δικαιολογητικά που λείπουν.

Εάν ο φορολογούμενος δεν ανταποκριθεί, η αίτηση θεωρείται ότι δεν έχει υποβληθεί.

2. Για τη χορήγηση απαλλαγής από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων στην περίπτωση γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του ν.3091/2002 διενεργείται μερικός φορολογικός έλεγχος από το γραφείο με βάση τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά και αυτοψία στο ακίνητο, για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, ώστε να διαπιστωθεί, κατά περίπτωση,

είτε ότι πρόκειται για ναυτιλιακή επιχείρηση που έχει εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν.89/1967, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν.378/1968, τον ν.27/1975, τον ν.814/1978 και τον ν.2234/1994, ή για πλοιοκτήτρια εταιρεία εμπορικών πλοίων καθώς και ότι το ακίνητο ιδιοχρησιμοποιείται στην Ελλάδα αποκλειστικά ως γραφείο ή αποθήκη ή χώρος εστίασης ή εκγύμνασης ή στάθμευσης του προσωπικού της για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της ή ότι παραχωρείται δωρεάν, σύμφωνα με την άδεια εγκατάστασής της, σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις αποκλειστικά για τις ανωτέρω χρήσεις,

είτε ότι πρόκειται για νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα που εκμισθώνει ακίνητο σε ναυτιλιακή επιχείρηση που έχει εγκαταστήσει γραφείο στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν.89/1967, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν.378/1968, τον ν.27/1975, τον ν.814/1978 και τον ν.2234/1994, αποκλειστικά για γραφείο ή αποθήκη ή χώρο εστίασης ή εκγύμνασης ή στάθμευσης του προσωπικού της για την κάλυψη των λειτουργικών της αναγκών.

3. Για τη χορήγηση απαλλαγής από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων στις περιπτώσεις στ) της

παραγράφου 2 διενεργείται μερικός φορολογικός έλεγχος από το γραφείο με βάση τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά, ώστε να διαπιστωθεί:

- Είτε ότι πρόκειται για νομικό πρόσωπο που αποδεδειγμένα επιδιώκει στην Ελλάδα κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς καθώς και ότι το ακίνητο, για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, ιδιοχρησιμοποιείται για σκοπό κοινωφελή, εκπαιδευτικό, πολιτιστικό ή θρησκευτικό ή ότι το προϊόν της εκμετάλλευσής του διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ανωτέρω σκοπών ή ότι το ακίνητο είναι αποδεδειγμένα κενό ή δεν αποφέρει κανένα εισόδημα.

- Είτε ότι πρόκειται για ανώνυμη εταιρεία, της οποίας το σύνολο των μετοχών κατέχεται από νομικό πρόσωπο, το οποίο αποδεδειγμένα επιδιώκει κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς, καθώς και ότι το ακίνητο, για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, ιδιοχρησιμοποιείται για σκοπό κοινωφελή, εκπαιδευτικό, πολιτιστικό ή θρησκευτικό ή ότι το προϊόν της εκμετάλλευσής του διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ανωτέρω σκοπών ή ότι το ακίνητο είναι αποδεδειγμένα κενό ή δεν αποφέρει κανένα εισόδημα.

4. Για τη χορήγηση απαλλαγής από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων στις περιπτώσεις δ) της παραγράφου 3 διενεργείται μερικός φορολογικός έλεγχος από το γραφείο με βάση τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά, ώστε να διαπιστωθεί:

- Είτε ότι πρόκειται για εταιρεία, της οποίας το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ανήκει σε ίδρυμα ημεδαπό ή αλλοδαπό και ότι αποδεδειγμένα αυτή επιδιώκει στην Ελλάδα σκοπούς κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς καθώς και ότι το ακίνητο, για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, ιδιοχρησιμοποιείται για σκοπό κοινωφελή, πολιτιστικό, θρησκευτικό, εκπαιδευτικό ή ότι το προϊόν της εκμετάλλευσής του διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ανωτέρω σκοπών ή ότι το ακίνητο είναι αποδεδειγμένα κενό ή δεν αποφέρει κανένα εισόδημα.

- Είτε ότι πρόκειται για ανώνυμη εταιρεία, της οποίας το σύνολο των μετοχών κατέχεται από εταιρεία που αποδεδειγμένα επιδιώκει κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς στην Ελλάδα και της οποίας το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ανήκει σε ίδρυμα ημεδαπό ή αλλοδαπό καθώς και ότι το ακίνητο για το οποίο ζητείται η απαλλαγή ιδιοχρησιμοποιείται για σκοπό κοινωφελή, πολιτιστικό, θρησκευτικό, εκπαιδευτικό ή ότι το προϊόν της εκμετάλλευσής του διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ανωτέρω σκοπών ή ότι το ακίνητο είναι αποδεδειγμένα κενό ή δεν αποφέρει κανένα εισόδημα.

5. Ο αρμόδιος Προϊστάμενος υποχρεούται να αναρτήσει μέσω της εφαρμογής της «Ψηφιακής Κοινοποίησης» στη θυρίδα του αιτούντα στην προσωποποιημένη πληροφόρηση του myTAXISnet της ΑΑΔΕ, είτε υπογεγραμμένο ψηφιακά, εφόσον υπάρχει αυτή η δυνατότητα (υποχρεωτικά για τις Δ.Ο.Υ. Α' τάξης) είτε με ψηφιακή απεικόνιση (scan) το αποτέλεσμα του διενεργηθέντος ελέγχου, σύμφωνα με τα συνημμένα στην παρούσα υποδείγματα 3 και 4, το συντομότερο δυνατόν και όχι πέραν των τριών μηνών από την υποβολή της αίτησης του νομικού προσώπου.

Αντίγραφα των υποδειγμάτων, της έκθεσης αυτοψίας ή ελέγχου, κατά περίπτωση, και της αίτησης αποστέλλονται με ευθύνη του αρμόδιου Προϊσταμένου με εμπιστευτικό έγγραφο, εντός τριών (3) ημερών, στη Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου της ΑΑΔΕ.

Σε περίπτωση μη χορήγησης της απαλλαγής, το νομικό πρόσωπο υποβάλλει δήλωση ειδικού φόρου επί των ακινήτων, στην οποία δύναται να διατυπώσει ρητή επιφύλαξη σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του Ν. 4174/2013.

6. Εάν έχει υποβληθεί εμπρόθεσμη αίτηση απαλλαγής και, μέχρι την καταληκτική ημερομηνία υποβολής της δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων, δεν έχει γνωστοποιηθεί στο νομικό πρόσωπο η χορήγηση ή μη αυτής, η δήλωση υποβάλλεται ως υπαγόμενη στην αιτούμενη απαλλαγή.

Η τυχόν απόρριψη του αιτήματος απαλλαγής μετά τη λήξη της προθεσμίας υποβολής της δή-

λωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων δεν επιφέρει συνέπειες (πρόστιμα, τόκους) πέραν του επιβαλλόμενου φόρου.

Ειδικά για το έτος 2020, η αίτηση μπορεί να υποβληθεί μέχρι και την 18ή Δεκεμβρίου 2020. Μέχρι την ίδια ημερομηνία μπορούν να υποβληθούν και οι αιτήσεις παρελθόντων ετών για τις περιπτώσεις στ) της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 (έτη 2013 έως και 2019) και δ) της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 (έτη 2012 έως και 2019).

Απαλλαγές που έχουν χορηγηθεί μέχρι τη δημοσίευση της παρούσας εξακολουθούν να ισχύουν.

Για τις ήδη εκκρεμείς αιτήσεις δεν απαιτείται εκ νέου υποβολή τους.

Άρθρο 5

Επικύρωση απαιτούμενων δικαιολογητικών

1. Για δικαιολογητικά που δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως δεν απαιτείται επικύρωση. Στην περίπτωση αυτή προσκομίζεται ή φυλάσσεται ανάλογα το αντίστοιχο φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως.

2. Για τη χορήγηση των απαλλαγών και την εξαίρεση από την καταβολή του φόρου απαιτείται να συμπίπτουν όλα τα στοιχεία που προκύπτουν από τις υποβαλλόμενες δηλώσεις, τα δικαιολογητικά και τα λοιπά αποδεικτικά έγγραφα

3. Τα δικαιολογητικά τα οποία έχουν συνταχθεί σε άλλη, πλην της ελληνικής, γλώσσα, συνοδεύονται από επίσημη μετάφραση.

Άρθρο 6

Έναρξη ισχύος

1. Από την έναρξη ισχύος της παρούσας απόφασης καταργείται η ΠΟΛ.1056/2017, όπως αυτή έχει τροποποιηθεί και ισχύει.

2. Η απόφαση αυτή ισχύει από τη δημοσίευσή της και εφαρμόζεται και για δηλώσεις Ε.Φ.Α. που έχουν ήδη υποβληθεί από την ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 4646/2019 και μετά.

3. Ειδικά, για τη χορήγηση απαλλαγής της περίπτωσης γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 50 του ν. 4646/2019, η απόφαση αυτή εφαρμόζεται και στις εκκρεμείς υποθέσεις ενώπιον της Φορολογικής Διοίκησης ή των δικαστικών αρχών για τις οποίες δεν έχει εκδοθεί αμετάκλητη δικαστική απόφαση, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις της παρ. 38 του άρθρου 66 ν. 4646/2019.

4. Η παρούσα απόφαση δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 4173 Β'/28.9.2020)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1089/15.6.2023.- Τροποποίηση της υπό στοιχεία Α. 1206/2020 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ «Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 (Α' 330) για τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων απαιτούμενα δικαιολογητικά και διαδικασία χορήγησης των απαλλαγών» (Β' 4173).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 «Απλουστεύσεις και βελτιώσεις στη φορολογία εισοδήματος και κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» (Α' 330) και ειδικότερα της παρ. 9 αυτού,

β) του Κεφαλαίου Α' του Μέρους Πρώτου του ν. 4389/2016 «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 94) και ειδικότερα του άρθρου 7, της παρ. 1 του άρθρου 14 και του άρθρου 41 αυτού,

γ) του ν. 4987/2022 «Κύρωση Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας» (Α' 206),

δ) της υπό στοιχεία Δ.ΟΡΓ.Α 1125859 ΕΞ 2020/23.10.2020 απόφασης του Διοικητή της Ανε-

ξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)» (Β' 4738).

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

1. Το άρθρο 1 της υπό στοιχεία Α. 1206/2020 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ τροποποιείται ως εξής:

α. Η υποπερ. β) ii. της περ. Δ της παρ. 7 του άρθρου 1 αντικαθίσταται ως εξής:

«ii. Εάν δεν υπάρχει τέτοια αρχή ή αν η αρχή που υπάρχει δεν εκδίδει τη βεβαίωση της ανωτέρω περίπτωσης i, υπεύθυνη δήλωση του νόμιμου εκπροσώπου της εταιρείας ή της κάθε εταιρείας, η οποία συμμετέχει στη σύνθεση της ιδιοκτήτριας εταιρείας, για τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τις μετοχές, μερίδια ή μερίδες αυτών, για το ότι δεν έχει μεσολαβήσει καμία μεταβολή μέσα στο προηγούμενο δωδεκάμηνο (δηλαδή από την 1/1 του προηγούμενου έτους μέχρι την 1/1 του τρέχοντος έτους φορολογίας) ως προς τα πρόσωπα αυτά ή, εάν έχει μεσολαβήσει, για το ποια είναι η μεταβολή, καθώς και για το ότι δεν είναι δυνατή η έκδοση βεβαίωσης από δημόσια αρχή.»

β. Η υποπερ. γ) της περ. Δ της παρ. 7 του άρθρου 1 αντικαθίσταται ως εξής:

«γ) Εάν το σύνολο ή μέρος των μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών των περ. α), β) και γ) της παρ. 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 ανήκει σε αλλοδαπό ίδρυμα ή trust, εφόσον αυτό έχει συσταθεί με βάση το δίκαιο κράτους που δεν χαρακτηρίζεται μη συνεργάσιμο κράτος ή κράτος που δεν έχει αξιολογηθεί από το Παγκόσμιο Φόρουμ για τη Διαφάνεια και την ανταλλαγή πληροφοριών για φορολογικούς σκοπούς, όπως αυτές οι έννοιες ορίζονται με τις διατάξεις του άρθρου 65 του ΚΦΕ (ν. 4172/2013), πρωτότυπα ή επικυρωμένα αντίγραφα του καταστατικού του ιδρύματος ή της πράξης σύστασης/ίδρυσης του trust και των εσωτερικών κανονισμών ή τυχόν παραρτημάτων της πράξης σύστασης/ίδρυσης του trust, με τα οποία ορίζονται οι τελικοί (πραγματικοί) δικαιούχοι αυτού, καθώς και βεβαίωση οποιασδήποτε δημόσιας αρχής του κράτους με βάση το δίκαιο του οποίου έχει συσταθεί το ίδρυμα ή το trust, από την οποία προκύπτουν τα στοιχεία των τελικών (πραγματικών) δικαιούχων του ιδρύματος την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας. Σε περίπτωση κατά την οποία προβλέπεται από τον νόμο καταχώρηση των τελικών (πραγματικών) δικαιούχων σε μητρώο, προσκομίζεται βεβαίωση αυτού ή οποιοδήποτε έγγραφο (πιστοποιητικό, εκτύπωση από την επίσημη ιστοσελίδα της αρχής/ μητρώου κ.λπ.) με ανάλογο περιεχόμενο.

Εάν δεν υπάρχει τέτοια αρχή ή μητρώο ή αν η αρχή που υπάρχει δεν εκδίδει βεβαίωση, προσκομίζεται υπεύθυνη δήλωση του νόμιμου εκπροσώπου του ιδρύματος ή του trustee που πρέπει να είναι εγκατεστημένος σε κράτος που δεν χαρακτηρίζεται μη συνεργάσιμο κράτος ή κράτος που δεν έχει αξιολογηθεί από το Παγκόσμιο Φόρουμ για τη Διαφάνεια και την ανταλλαγή πληροφοριών για φορολογικούς σκοπούς, όπως αυτές οι έννοιες ορίζονται με τις διατάξεις του άρθρου 65 του ΚΦΕ (ν. 4172/2013), από την οποία να προκύπτουν οι τελικοί (πραγματικοί) δικαιούχοι την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, ότι δεν έχει μεσολαβήσει καμία μεταβολή μέσα στο προηγούμενο δωδεκάμηνο (δηλαδή από την 1/1 του προηγούμενου έτους μέχρι την 1/1 του τρέχοντος έτους φορολογίας) ως προς τα πρόσωπα αυτά ή, εάν έχει μεσολαβήσει, ποια είναι η μεταβολή, καθώς και για το ότι δεν είναι δυνατή η έκδοση βεβαίωσης από δημόσια αρχή.»

γ. Στο τέλος της παρ. 8 του άρθρου 1 προστίθεται εδάφιο ως εξής:

«Για τις ημεδαπές εγγεγραμμένες Οργανώσεις Κοινωνίας Πολιτών (Ο.Κοι.Π.) του ν. 4873/2021 (Α' 248), βεβαίωση από το Υπουργείο Εσωτερικών ή οποιοδήποτε άλλο έγγραφο (εκτύπωση από την επίσημη ιστοσελίδα του Υπουργείου Εσωτερικών κ.λπ.), από την οποία να προκύπτει ότι πρόκειται για Ο.Κοι.Π. που είναι καταχωρημένη την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας είτε στο Ειδικό Μητρώο Ο.Κοι.Π. είτε στη Δημόσια Βάση Δεδομένων Ο.Κοι.Π.».

2. Το άρθρο 4 της υπό στοιχεία Α.1206/2020 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ αντικαθίσταται ως εξής:

«Άρθρο 4

Διαδικασία για τη χορήγηση της απαλλαγής

1. Για τη χορήγηση απαλλαγής από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων των περ. γ' και στ' της παρ. 2 και της περ. δ' της παρ. 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 αποστέλλεται είτε μέσω της εφαρμογής Ψηφιακής Υποδοχής και Διαχείρισης Αιτημάτων της ΑΑΔΕ «Τα αιτήματά μου», η οποία είναι διαθέσιμη μέσω της ψηφιακής πύλης «myAADE» (myaaade.gov.gr), είτε με φυσικό φάκελο ταχυδρομικά μέσω συστημένης επιστολής ή με υπηρεσία ταχυμεταφοράς, ή κατατίθεται στο γραφείο πρωτοκόλλου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., σύμφωνα με την παρ. 5 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002, αίτηση μέχρι την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα του Ιανουαρίου κάθε έτους, σύμφωνα με το έντυπο «Α502 Αίτηση για τη χορήγηση απαλλαγής από τον ΕΦΑ» της υπό στοιχεία Α.1158/2022 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ, η οποία επέχει και θέση υπεύθυνης δήλωσης του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (Α' 75) ως προς την ακρίβεια των στοιχείων που περιλαμβάνονται σε αυτή. Σε περίπτωση που ζητείται απαλλαγή για περισσότερα του ενός ακίνητα συντάσσεται ξεχωριστή αίτηση για κάθε ακίνητο.

2. Το αποδεικτικό με το μοναδικό αριθμό που έλαβε το αίτημα στην εφαρμογή «Τα αιτήματά μου», καθώς και το αποδεικτικό του ταχυδρομείου ή της υπηρεσίας ταχυμεταφοράς αποτελεί για τον φορολογούμενο αποδεικτικό υποβολής της αίτησης και επέχει θέση απόδειξης παραλαβής εκ μέρους του αποδέκτη.

3. Σε περίπτωση αποστολής της αίτησης με φυσικό φάκελο ταχυδρομικά μέσω συστημένης επιστολής ή με υπηρεσία ταχυμεταφοράς, για την απόδειξη της ταυτοπροσωπίας του αιτούντος, όταν αυτή δεν είναι ψηφιακά υπογεγραμμένη, συνυποβάλλεται εκτυπωμένο αρχείο υπεύθυνης δήλωσης αυτού, η οποία έχει εκδοθεί μέσω της ιστοσελίδας dilosi.services.gov.gr της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης www.gov.gr, με την οποία δηλώνει ότι ο ίδιος είναι ο υπογράφων την αίτηση και καταχωρεί και πλήρη στοιχεία επικοινωνίας αυτού. Άλλως υποβάλλεται ή αποστέλλεται νόμιμη θεώρηση του γνησίου της υπογραφής του αιτούντος. Εφόσον ο αιτών προσέρχεται αυτοπροσώπως στη Δ.Ο.Υ. και τούτο διαπιστώνεται από τον υπάλληλο που παραλαμβάνει την αίτηση στο πρωτόκολλο της υπηρεσίας, δεν απαιτείται η βεβαίωση του γνησίου της υπογραφής αυτού, αλλά η αναγραφή επισημειωματικής πράξης ότι «Υποβλήθηκε από τον ίδιο τον αιτούντα».

4. Ημερομηνία υποβολής της αίτησης θεωρείται η ημερομηνία που προκύπτει από τη σφραγίδα του ταχυδρομείου ή της υπηρεσίας ταχυμεταφοράς ή η ημερομηνία υποβολής του αιτήματος στην οικεία εφαρμογή «Τα αιτήματά μου», αντίστοιχα. Σε περίπτωση υποβολής αίτησης σε αναρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης, αυτή διαβιβάζεται άμεσα στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., και ενημερώνεται ο αιτών μέσω της προσωποποιημένης πληροφόρησης.

5. Για τη χορήγηση της απαλλαγής από τον ειδικό φόρο των περ. γ' και στ' της παρ. 2 και της περ. δ' της παρ. 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 διενεργείται μερικός φορολογικός έλεγχος επί των ακινήτων από τη Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδια για την παραλαβή της αίτησης, και σε περίπτωση που έχει καταργηθεί το Τμήμα Ελέγχων της Δ.Ο.Υ. αυτής, από τη Δ.Ο.Υ. ή το ΕΛ.ΚΕ. στο οποίο περιήλθε η αρμοδιότητα του ελέγχου. Στις περιπτώσεις που η αρμοδιότητα του ελέγχου έχει περιέλθει σε άλλη Δ.Ο.Υ. ή σε ΕΛ.ΚΕ., η Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδια για την παραλαβή της αίτησης διαβιβάζει άμεσα την αίτηση του φορολογούμενου με τα συνημμένα δικαιολογητικά στη Δ.Ο.Υ. ή το ΕΛ.ΚΕ. που είναι αρμόδιο για τη διενέργεια του ελέγχου, ενημερώνοντας και τον αιτούντα μέσω της προσωποποιημένης πληροφόρησης. Σε περίπτωση έλλειψης των απαιτούμενων δικαιολογητικών ή μη συμπλήρωσης των απαιτούμενων πεδίων της αίτησης, αναρτάται στην προσωποποιημένη πληροφόρηση του υπόχρεου, πρόσκληση κατά τα οριζόμενα στο άρθρο 14 του ΚΦΔ

προκειμένου ο υπόχρεος είτε να συμπληρώσει την αίτηση είτε να προσκομίσει τα δικαιολογητικά που λείπουν. Εάν ο φορολογούμενος δεν ανταποκριθεί, η αίτηση θεωρείται ότι δεν έχει υποβληθεί.

6. Για τη χορήγηση απαλλαγής από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων στην περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 διενεργείται μερικός φορολογικός έλεγχος από το γραφείο με βάση τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά και αυτοψία στο ακίνητο, για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, ώστε να διαπιστωθεί, κατά περίπτωση:

α) Είτε ότι πρόκειται για ναυτιλιακή επιχείρηση που έχει εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 89/1967, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν. 378/1968, τον ν. 27/1975, τον ν. 814/1978 και τον ν. 2234/1994, ή για πλοιοκτήτρια εταιρεία εμπορικών πλοίων, καθώς και ότι το ακίνητο ιδιοχρησιμοποιείται στην Ελλάδα αποκλειστικά ως γραφείο ή αποθήκη ή χώρος εστίασης ή εκγύμνασης ή στάθμευσης του προσωπικού της για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της ή ότι παραχωρείται δωρεάν, σύμφωνα με την άδεια εγκατάστασής της, σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις αποκλειστικά για τις ανωτέρω χρήσεις,

β) είτε ότι πρόκειται για νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα που εκμισθώνει ακίνητο σε ναυτιλιακή επιχείρηση που έχει εγκαταστήσει γραφείο στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 89/1967, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν. 378/1968, τον ν. 27/1975, τον ν. 814/1978 και τον ν. 2234/1994, αποκλειστικά για γραφείο ή αποθήκη ή χώρο εστίασης ή εκγύμνασης ή στάθμευσης του προσωπικού της για την κάλυψη των λειτουργικών της αναγκών.

7. Για τη χορήγηση απαλλαγής από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων στην περ. στ) της παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 διενεργείται μερικός φορολογικός έλεγχος από το γραφείο με βάση τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά, ώστε να διαπιστωθεί:

α) Είτε ότι πρόκειται για νομικό πρόσωπο που αποδεδειγμένα επιδιώκει στην Ελλάδα κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς, καθώς και ότι το ακίνητο, για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, ιδιοχρησιμοποιείται για σκοπό κοινωφελή, εκπαιδευτικό, πολιτιστικό ή θρησκευτικό ή ότι το προϊόν της εκμετάλλευσής του διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ανωτέρω σκοπών ή ότι το ακίνητο είναι αποδεδειγμένα κενό ή δεν αποφέρει κανένα εισόδημα,

β) είτε ότι πρόκειται για ανώνυμη εταιρεία, της οποίας το σύνολο των μετοχών κατέχεται από νομικό πρόσωπο, το οποίο αποδεδειγμένα επιδιώκει κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς, καθώς και ότι το ακίνητο, για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, ιδιοχρησιμοποιείται για σκοπό κοινωφελή, εκπαιδευτικό, πολιτιστικό ή θρησκευτικό ή ότι το προϊόν της εκμετάλλευσής του διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ανωτέρω σκοπών ή ότι το ακίνητο είναι αποδεδειγμένα κενό ή δεν αποφέρει κανένα εισόδημα.

8. Για τη χορήγηση απαλλαγής από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων στην περ. δ) της παρ. 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 διενεργείται μερικός φορολογικός έλεγχος από το γραφείο με βάση τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά, ώστε να διαπιστωθεί:

α) Είτε ότι πρόκειται για εταιρεία, της οποίας το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ανήκει σε ίδρυμα ημεδαπό ή αλλοδαπό και ότι αποδεδειγμένα αυτή επιδιώκει στην Ελλάδα σκοπούς κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς καθώς και ότι το ακίνητο, για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, ιδιοχρησιμοποιείται για σκοπό κοινωφελή, πολιτιστικό, θρησκευτικό, εκπαιδευτικό ή ότι το προϊόν της εκμετάλλευσής του διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ανωτέρω σκοπών ή ότι το ακίνητο είναι αποδεδειγμένα κενό ή δεν αποφέρει κανένα εισόδημα,

β) είτε ότι πρόκειται για ανώνυμη εταιρεία, της οποίας το σύνολο των μετοχών κατέχεται από εταιρεία που αποδεδειγμένα επιδιώκει κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς στην Ελλάδα και της οποίας το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή

μερίδων ανήκει σε ίδρυμα ημεδαπό ή αλλοδαπό καθώς και ότι το ακίνητο για το οποίο ζητείται η απαλλαγή ιδιοχρησιμοποιείται για σκοπό κοινωφελή, πολιτιστικό, θρησκευτικό, εκπαιδευτικό ή ότι το προϊόν της εκμετάλλευσής του διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ανωτέρω σκοπών ή ότι το ακίνητο είναι αποδεδειγμένα κενό ή δεν αποφέρει κανένα εισόδημα.

9. Μετά την ολοκλήρωση του μερικού φορολογικού ελέγχου, σύμφωνα με τις προηγούμενες παραγράφους, ο Προϊστάμενος της αρμόδιας για τον έλεγχο Δ.Ο.Υ. ή του ΕΛ.ΚΕ. εκδίδει πράξη για τη χορήγηση ή μη της απαλλαγής, σύμφωνα με τα συνημμένα στην παρούσα υποδείγματα Α και Β.

10. Την ανωτέρω πράξη, συνοδευόμενη από την έκθεση ελέγχου, υποχρεούται να αναρτήσει μέσω της εφαρμογής της «Ψηφιακής Κοινοποίησης» (e-Κοινοποιήσεις) στη θυρίδα του αιτούντα στην ψηφιακή πύλη «myAADE» είτε υπογεγραμμένη ψηφιακά, εφόσον υπάρχει αυτή η δυνατότητα είτε με ψηφιακή απεικόνιση (scan) το συντομότερο δυνατόν και όχι πέραν των τριών μηνών από την υποβολή της αίτησης του νομικού προσώπου. Αντίγραφο της πράξης κοινοποιείται και στην αρμόδια για την παραλαβή της αίτησης Δ.Ο.Υ.

11. Σε περίπτωση μη χορήγησης της απαλλαγής, το νομικό πρόσωπο υποβάλλει δήλωση ειδικού φόρου επί των ακινήτων, στην οποία δύναται να διατυπώσει ρητή επιφύλαξη σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 20 του ν. 4987/2022.

12. Εάν έχει υποβληθεί εμπρόθεσμη αίτηση απαλλαγής και, μέχρι την καταληκτική ημερομηνία υποβολής της δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων, δεν έχει γνωστοποιηθεί στο νομικό πρόσωπο η χορήγηση ή μη αυτής, η δήλωση υποβάλλεται ως υπαγόμενη στην αιτούμενη απαλλαγή. Η τυχόν απόρριψη του αιτήματος απαλλαγής μετά τη λήξη της προθεσμίας υποβολής της δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων δεν επιφέρει συνέπειες (πρόστιμα, τόκους) πέραν του επιβαλλόμενου φόρου.

13. Απαλλαγές που έχουν χορηγηθεί μέχρι τη δημοσίευση της παρούσας εξακολουθούν να ισχύουν. Για τις ήδη εκκρεμείς αιτήσεις δεν απαιτείται εκ νέου υποβολή τους.».

3. Τα συνημμένα στην υπό στοιχεία Α.1206/2020 απόφαση του Διοικητή ΑΑΔΕ υποδείγματα 3 και 4 αντικαθίστανται από δύο (2) νέα υποδείγματα Α και Β αντίστοιχα, τα οποία επισυνάπτονται στην παρούσα και αποτελούν αναπόσπαστο μέρος αυτής.

Άρθρο 2

Η παρούσα ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 3960 Β'/20.6.2023)

Α.Υ.Ο.Ο. 1021579/5.3.2003, ΠΟΛ. 1040.- Καθορισμός δικαιολογητικών και τρόπος εφαρμογής της παραγράφου 2 του άρθρου 18 του ν. 3091/ 2002.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παραγράφου 2 του άρθρου 18 του ν. 3091/2002 (Φ.Ε.Κ. 330Α).
2. Τις διατάξεις των άρθρων 15, 16 και 17 του ν. 3091/2002.
3. Τις διατάξεις του ν. 2961/2001 (Φ.Ε.Κ. 266 Α).
4. Τις διατάξεις του α.ν. 1521/1950 (Φ.Ε.Κ. 294 Α), όπως ισχύουν.
5. Τις διατάξεις του ν. 2238/1994 (Φ.Ε.Κ. 151 Α), όπως ισχύουν.
6. Την κοινή Απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομικών αριθμ. 1100383/1330/ Α0006/31-10-2001 (Φ.Ε.Κ. 1485 Β), με την οποία εκχωρούνται αρμοδιότητες στους Υφυπουργούς Οικονομικών.
7. Το γεγονός ότι με την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη στον Κρατικό Προϋπολογισμό.

Αποφασίζουμε

1. Για τη χορήγηση της απαλλαγής που προβλέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 18 του ν.

3091/2002 κατά τη μεταβίβαση ακινήτων που ανήκουν σε εταιρείες που υπάγονται στον ειδικό φόρο 3% του άρθρου 15 του πιο πάνω νόμου και μεταβιβάζονται με επαχθή ή χαριστική αιτία σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα, απαιτείται να συνυποβάλλονται με την οικεία δήλωση φόρου μεταβίβασης ή δωρεάς ακινήτων, τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

α. Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/ 1986 (Φ.Ε.Κ. 75 Α), η οποία υποβάλλεται από το νόμιμο εκπρόσωπο της μεταβιβάζουσας εταιρείας προς την αρμόδια Δ.Ο.Υ. και με την οποία δηλώνεται ότι υπόκειται στον ειδικό φόρο 3% του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα, που αποτελεί παράρτημα της παρούσας.

β. Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986, η οποία υποβάλλεται από το νόμιμο εκπρόσωπο του νομικού προσώπου, στο οποίο γίνεται η μεταβίβαση, προς την αρμόδια Δ.Ο.Υ. και με την οποία δηλώνεται ότι δεν υπόκειται στον ειδικό φόρο 3% του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα, που αποτελεί παράρτημα της παρούσας.

2. Όταν οι παραπάνω εταιρείες μεταβιβάζουν ακίνητο σε φυσικό πρόσωπο που είναι ο πραγματικός κύριος του ακινήτου ή στον ή στη σύζυγό του ή σε συγγενείς του μέχρι δεύτερου βαθμού (παππούς ή γιαγιά μέχρι εγγόνια), για να αποδείξει το φυσικό πρόσωπο ότι είναι ο πραγματικός κύριος του ακινήτου, θα πρέπει να συνυποβάλλει με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματός του και τα παρακάτω δικαιολογητικά:

α. Βεβαίωση της εταιρείας που προβαίνει στη μεταβίβαση, στην οποία θα αναφέρεται η σύνθεση του κεφαλαίου της. Στη βεβαίωση αυτή αναγράφονται αναλυτικά όλα τα φυσικά και νομικά πρόσωπα που μετέχουν στο κεφάλαιο της εταιρείας, με τα αντίστοιχα ποσοστά συμμετοχής τους.

Θεωρείται ότι αληθής κύριος του ακινήτου είναι το φυσικό πρόσωπο που μετέχει με ποσοστό πάνω από 50% στην εταιρεία που πραγματοποιεί τη μεταβίβαση.

β. Οποιοδήποτε άλλο πρόσφορο στοιχείο κρίνει ο αγοραστής του ακινήτου ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί προκειμένου να αποδείξει ότι είναι ο αληθής κύριος του ακινήτου που μεταβιβάζεται.

3. Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Α.Υ.Ο.Ο. 1106005/25.11.2003, ΠΟΛ. 1125.- Δικαιολογητικά που απαιτούνται για την εξαίρεση εταιριών από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 15 «Ειδικός φόρος επί των ακινήτων» του ν. 3091/2002 (ΦΕΚ 330Α/24.12.2002) όπως προστέθηκε με την παράγραφο 5 του άρθρου 15 του ν. 3193/2003 (ΦΕΚ 266 Α/20.11.2003).

2. Τις διατάξεις των παραγράφων 1, 2, 3 και 5 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002.

3. Τις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002 «Κατάργηση φορολογικών απαλλαγών και άλλες διατάξεις».

4. Τις διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 3193/2003.

5. Την Κοινή Απόφαση του Πρωθυπουργού και του Υπουργού Οικονομικών 1065956/863/Α0006/ 15.7.2003 (ΦΕΚ 985Β/16.7.2003), με την οποία εκχωρούνται αρμοδιότητες στους Υφυπουργούς Οικονομικών.

6. Το γεγονός ότι με την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη στον Κρατικό Προϋπολογισμό.

Αποφασίζουμε

Όταν συντρέχει κατά νόμο περίπτωση εξαίρεσης από την καταβολή του ειδικού φόρου, σύμφωνα με τις παραγράφους 2, 3 και 4 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 και τις παραγράφους 1, 2, 3 και 4 του άρθρου 15 του ν. 3193/2003, απαιτείται να τηρούνται από τις εξαιρούμενες εταιρίες κατ'έτος τα εξής δικαιολογητικά, που θα αναφέρονται στην 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας:

2. Βεβαίωση του οικείου χρηματιστηρίου, το οποίο πρέπει να είναι μέλος της FIBV και να επο-

πτεύεται από αρχή διαπιστευμένη στην IOSCO, αν οι μετοχές της εταιρίας βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά.

2. Φωτοτυπία της δήλωσης του τρέχοντος οικονομικού έτους (Φ-01.010, Φ-01.013, Ε5, Ε3 και Ε2), αν το σύνολο των ακαθαρίστων εσόδων της εταιρίας στην Ελλάδα είναι μεγαλύτερο των ακαθαρίστων εσόδων από ακίνητα.

3. Επικυρωμένο αντίγραφο της αρχικής οικοδομικής άδειας και φωτοτυπία της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του τρέχοντος οικονομικού έτους (Φ0-01.010, Φ-01.013, Ε5, Ε3 και Ε2) μέχρι την αποπεράτωση και σε κάθε περίπτωση μέχρι τη λήξη της επταετίας, αν η εταιρία ανεγείρει κτίρια ή άλλες εγκαταστάσεις που θα ιδιοχρησιμοποιηθούν για την άσκηση βιομηχανικής, τουριστικής ή εμπορικής γενικώς επιχείρησης. Επιπρόσθετα και βεβαίωση της αρμόδιας ΔΟΥ για τη μεταβολή σε βιομηχανική, τουριστική ή εμπορική επιχείρηση όταν δεν προβλέπεται από την αρχική βεβαίωση έναρξης εργασιών η συγκεκριμένη δραστηριότητα, καθώς και κυρωμένο αντίγραφο της άδειας λειτουργίας κατά περίπτωση, μετά την αποπεράτωση και σε καμία περίπτωση μετά την παρέλευση της επταετίας και μέχρι τη συμπλήρωση της δεκαετίας από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας.

4. Επικυρωμένο αντίγραφο της άδειας εγκατάστασης στην Ελλάδα και βεβαίωση από την αρμόδια Δημόσια Αρχή ότι δεν έχει ανακληθεί η άδεια εγκατάστασης, αν η εταιρία είναι ναυτιλιακή και έχει εγκατασταθεί στην Ελλάδα σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 89/1967.

5. Επικυρωμένο αντίγραφο του εγγράφου εθνικότητας των πλοίων, αν πρόκειται για πλοιοκτήτριες εταιρίες εμπορικών πλοίων.

6. Φωτοαντίγραφο του κατατεθειμένου στην οικεία ΔΟΥ μισθωτηρίου συμβολαίου και επικυρωμένο αντίγραφο της άδειας εγκατάστασης στην Ελλάδα της μισθώτριας εταιρίας, καθώς και βεβαίωση από την αρμόδια Δημόσια Αρχή ότι δεν έχει ανακληθεί η άδεια αυτή, αν η εταιρία εκμισθώνει ακίνητο σε ναυτιλιακή επιχείρηση του α.ν. 89/1967.

7. Βεβαίωση από Τραπεζικό Κατάστημα της Ελλάδας για την εισαγωγή ναυτιλιακού συναλλάγματος, με το οποίο έγινε η αγορά του ακινήτου ή αρχικά του οικοπέδου, πράγμα το οποίο πρέπει να αναφέρεται και στο σχετικό συμβόλαιο αγοράς, αν η εταιρία ανήκει σε ναυτιλιακά συμφέροντα.

Σε περίπτωση που στη βεβαίωση της Τράπεζας αναφέρεται ότι η εισαγωγή ναυτιλιακού συναλλάγματος έγινε για την αγορά ακινήτου δεν απαιτείται να αναγράφεται τούτο και στο οικείο μεταβιβαστικό συμβόλαιο.

Σε περίπτωση που στο οικείο μεταβιβαστικό συμβόλαιο γίνεται μνεία του παραστατικού εισαγωγής του ναυτιλιακού συναλλάγματος, δεν απαιτείται και η βεβαίωση από την οικεία Τράπεζα.

8. Βεβαίωση από το αρμόδιο εποπτεύον Υπουργείο, ότι η εταιρία ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε Οργανισμό Δημοσίου Δικαίου κατά την έννοια της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του Π.Δ. 346/ 1998, αν η εταιρία ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε Οργανισμούς Δημοσίου Δικαίου.

9. Επικυρωμένο αντίγραφο του μετοχολογίου ή του καταστατικού με τις τροποποιήσεις του κατά περίπτωση, σύμφωνα με τους κανόνες δημοσιότητας που προβλέπονται από τις σχετικές διατάξεις, αν η εταιρία δηλώνει τις ονομαστικές μετοχές της μέχρι φυσικού προσώπου ή τα φυσικά πρόσωπα στα οποία ανήκει το σύνολο των μεριδίων ή μερίδων της, καθώς και δήλωση με κάθε πρόσφορο τρόπο των φυσικών προσώπων των εταιριών που συμμετέχουν.

Δεν απαιτείται περαιτέρω δήλωση των φυσικών προσώπων κατά το ποσοστό συμμετοχής, σε περίπτωση που το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών μεριδίων ή μερίδων της υπόχρεης εταιρίας και των εταιριών που συμμετέχουν σε αυτή ανήκει σε:

α. Εταιρία της οποίας οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά, παρά μόνο το αποδεικτικό της παρ. 1 του παρόντος.

β. Πιστωτικό Ίδρυμα περιλαμβανομένων και των Ταμειυτηρίων ή Ταμείων Παρακαταθηκών

και Δανείων, Ασφαλιστικό Ταμείο, Ασφαλιστική Εταιρία, Αμοιβαίο Κεφάλαιο περιλαμβανομένων και των αμοιβαίων κεφαλαίων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κλειστού τύπου, Εταιρία Διαχείρισης Αμοιβαίων Κεφαλαίων ή Εταιρία Επενδύσεων Χαρτοφυλακίου χώρας της Ευρωπαϊκής Ένωσης, παρά μόνο βεβαίωση της αρμόδιας εποπτικής αρχής του Κράτους - Μέλους καταγωγής τους ή της Κεντρικής Τράπεζας αν πρόκειται για πιστωτικά ιδρύματα, ή της αρμόδια υπηρεσίας ή ανεξάρτητης αρχής που εποπτεύει ασφαλιστικούς οργανισμούς.

γ. «Θεσμικό επενδυτή» που λειτουργεί σε οργανωμένη αγορά χώρας της Ευρωπαϊκής Ένωσης, παρά μόνο βεβαίωση για την ιδιότητά του, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, από την οικεία Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

10. Επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού του Ιδρύματος, επικυρωμένο αντίγραφο της σχετικής διαθήκης, καθώς και το μετοχολόγιο ή το καταστατικό και τις τροποποιήσεις του κατά περίπτωση, σύμφωνα με τους κανόνες δημοσιότητας που προβλέπονται από τις σχετικές διατάξεις, αν το σύνολο μετοχών, μεριδίων ή μερίδων της εταιρίας ανήκει σε Ίδρυμα ημεδαπό ή αλλοδαπό, που έχει συσταθεί με διάταξη τελευταίας βουλήσεως και επιδιώκει στην Ελλάδα κοινωφελείς σκοπούς.

Τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται σε άλλη γλώσσα κράτους μέλους της Ε.Ε. πλην της Ελληνικής, απαιτείται να συνοδεύονται από επίσημη μετάφραση.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1075/28.5.2010.- Διαδικασία χορήγησης των απαλλαγών από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων των περιπτώσεων γ και στ της παραγράφου 2 και δ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, απαιτούμενα δικαιολογητικά και προθεσμία υποβολής των σχετικών αιτήσεων.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των περιπτώσεων γ και στ της παραγράφου 2 και δ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 (ΦΕΚ 330 Α/24-12-2002), όπως αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 57 του ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58 Α/23-04-2010).

2. Τις διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002, όπως αναριθμήθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 57 του ν. 3842/2010.

3. Τις διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, με τις οποίες προβλέπεται ότι η απαλλαγή των περιπτώσεων γ και στ της παραγράφου 2 και δ της παραγράφου 3 του ιδίου άρθρου χορηγείται κατόπιν υποβολής αίτησης, και με τις οποίες εξουσιοδοτείται ο Υπουργός Οικονομικών να καθορίζει τα δικαιολογητικά, το χρόνο, τη διαδικασία και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για τη χορήγηση των απαλλαγών αυτών.

4. Το γεγονός ότι με την παρούσα Απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού.

Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Για το έτος 2010, προκειμένου να εγκριθεί η απαλλαγή, η οποία προβλέπεται στην περίπτωση γ της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, απαιτούνται τα ακόλουθα:

Α. Ναυτιλιακές επιχειρήσεις - Απαιτούμενα δικαιολογητικά

Οι ναυτιλιακές επιχειρήσεις που έχουν εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 89/1967 (ΦΕΚ 132 Α), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν. 378/1968 (ΦΕΚ 82 Α), το ν. 27/1975 (ΦΕΚ 77 Α), το ν. 814/1978 (ΦΕΚ 144 Α) και το ν. 2234/1994 (ΦΕΚ 142 Α), προκειμένου να τύχουν της απαλλαγής του ειδικού φόρου επί των ακινήτων για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν στην Ελλάδα αποκλειστικά ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών την 1η Ιανουαρίου του έτους 2010, υποχρεούνται να

υποβάλουν έως και τη 16η Ιουλίου 2010 στην αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

α1) Αίτηση, σύμφωνα με το Υπόδειγμα 1, το οποίο επισυνάπτεται και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας, με την οποία ζητούν να εγκριθεί η απαλλαγή από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν αποκλειστικώς ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών. Στην αίτηση θα πρέπει να γίνεται περιγραφή του ακινήτου για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, η οποία να ταυτίζεται με την περιγραφή του ακινήτου στη δήλωση Ενιαίου Τέλους Ακινήτων έτους 2009 ή στη δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2010, εφόσον υπάρχουν μεταβολές σε αυτό την 1η Ιανουαρίου του 2010.

α2) Το Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στο οποίο έχει δημοσιευθεί η απόφαση με την οποία χορηγείται η άδεια εγκατάστασης ναυτιλιακής επιχείρησης στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 89/1967 (ΦΕΚ 132Α), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν. 378/1968 (ΦΕΚ 82Α), το ν. 27/1975 (ΦΕΚ 77Α), το ν. 814/1978 (ΦΕΚ 144Α) και το ν. 2234/1994 (ΦΕΚ 142Α) ή πραγματοποιείται η υπαγωγή ελληνικής εταιρείας στις διατάξεις των ανωτέρω νόμων.

α3) Φωτοαντίγραφο της βεβαίωσης έναρξης εργασιών της επιχείρησης καθώς και βεβαιώσεις ενδεχόμενων μεταβολών, συνοδευόμενες από υπεύθυνη δήλωση με την οποία βεβαιώνεται ότι δεν υφίσταται περαιτέρω μεταβολή.

α4) Φωτοαντίγραφο της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος και της αναλυτικής κατάστασης για τα μισθώματα ακινήτων (έντυπο Ε2), οικονομικού έτους 2010.

α5) Φωτοαντίγραφο της δήλωσης ενιαίου τέλους ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) έτους 2009 και, σε περίπτωση μεταβολής της κατάστασης των ακινήτων εντός του έτους 2009, αντίγραφο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων έτους 2010.

α6) Φωτοαντίγραφο της οριστικής δήλωσης φόρου μισθωτών υπηρεσιών του οικονομικού έτους 2010, των συγκεντρωτικών καταστάσεων του ασφαλιστικού φορέα ή κάθε άλλο πρόσφορο μέσο κρίνεται απαραίτητο προκειμένου να αποδεικνύεται ότι το ακίνητο για το οποίο η εταιρεία αιτείται την απαλλαγή ιδιοχρησιμοποιείται αποκλειστικώς ως γραφείο ή αποθήκη για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της.

Β. Πλοιοκτήτριες εταιρείες- Απαιτούμενα δικαιολογητικά

Για την εφαρμογή του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 ως πλοιοκτήτριες εταιρείες εμπορικών πλοίων νοούνται οι εταιρείες οι οποίες έχουν στην κυριότητά τους πλοίο το οποίο εκμεταλλεύονται οι ίδιες.

Οι πλοιοκτήτριες εταιρείες εμπορικών πλοίων, προκειμένου να τύχουν της απαλλαγής του ειδικού φόρου επί των ακινήτων για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν στην Ελλάδα αποκλειστικά ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών την 1η Ιανουαρίου του έτους 2010, υποχρεούνται να υποβάλουν έως και τη 16η Ιουλίου 2010 στην αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος Δ.Ο.Υ. τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

β1) Αίτηση, σύμφωνα με το Υπόδειγμα 1, το οποίο επισυνάπτεται και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας, με την οποία ζητούν να εγκριθεί η απαλλαγή από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν αποκλειστικώς ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών. Στην αίτηση θα πρέπει να γίνεται περιγραφή του ακινήτου για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, η οποία να ταυτίζεται με την περιγραφή του ακινήτου στη δήλωση Ενιαίου Τέλους Ακινήτων έτους 2009 ή στη δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2010, εφόσον υπάρχουν μεταβολές σε αυτό την 1η Ιανουαρίου του 2010.

β2) Επικυρωμένο αντίγραφο του εγγράφου εθνικότητας των πλοίων. Για πλοία τα οποία φέρουν ξένη σημαία το έγγραφο εθνικότητας πρέπει να υποβάλλεται σε επίσημη μετάφραση.

β3) Εάν πρόκειται για ημεδαπή πλοιοκτήτρια εταιρεία, επικυρωμένο αντίγραφο του καταστα-

τικού εγγράφου της, με τις τυχόν τροποποιήσεις του, συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της αρμόδιας αρχής περί των τροποποιήσεων αυτών καθώς και των σχετικών φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, όπου προβλέπεται.

Εάν πρόκειται για αλλοδαπή πλοιοκτήτρια εταιρεία, επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού εγγράφου της, με όλες τις τροποποιήσεις του, σε επίσημη μετάφραση.

β4) Βεβαίωση εγκατάστασης γραφείου ή υποκαταστήματος ή θυγατρικής εταιρείας της αλλοδαπής πλοιοκτήτριας εταιρείας στην Ελλάδα από την αρμόδια Υπηρεσία που έχει εγκρίνει την εγκατάσταση, εφόσον πρόκειται για αλλοδαπή πλοιοκτήτρια εταιρεία.

β5) Φωτοαντίγραφο της άδειας με την οποία χαρακτηρίζεται ένα πλοίο αναψυχής ως επαγγελματικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2743/1999, όπως ισχύει, εφόσον πρόκειται για Ναυτιλιακή Εταιρεία Πλοίων Αναψυχής (Ν.Ε.Π.Α.).

β6) Φωτοαντίγραφο της βεβαίωσης έναρξης εργασιών της επιχείρησης καθώς και βεβαιώσεις ενδεχόμενων μεταβολών, συνοδευόμενες από υπεύθυνη δήλωση με την οποία βεβαιώνεται ότι δεν υφίσταται περαιτέρω μεταβολή.

β7) Φωτοαντίγραφο της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος και της αναλυτικής κατάστασης για τα μισθώματα ακινήτων (έντυπο Ε2), οικονομικού έτους 2010.

β8) Φωτοαντίγραφο της δήλωσης ενιαίου τέλους ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) έτους 2009 και, σε περίπτωση μεταβολής της κατάστασης των ακινήτων εντός του έτους 2009, αντίγραφο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων έτους 2010.

β9) Φωτοαντίγραφο της οριστικής δήλωσης φόρου μισθωτών υπηρεσιών του οικονομικού έτους 2010, των συγκεντρωτικών καταστάσεων του ασφαλιστικού φορέα ή κάθε άλλο πρόσφορο μέσο κρίνεται απαραίτητο προκειμένου να αποδεικνύεται ότι το ακίνητο για το οποίο η εταιρεία αιτείται την απαλλαγή ιδιοχρησιμοποιείται αποκλειστικώς ως γραφείο ή αποθήκη για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της.

Γ. Διαδικασία Χορήγησης Βεβαίωσης Απαλλαγής

Η απαλλαγή από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων εγκρίνεται μόνο εφόσον τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά ελεγχθούν από την αρμόδια Δ.Ο.Υ., ώστε να διαπιστωθεί σωρευτικά ότι πρόκειται για ναυτιλιακή επιχείρηση που έχει εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 89/1967 (ΦΕΚ 132Α), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν. 378/1968 (ΦΕΚ 82Α), το ν. 27/1975 (ΦΕΚ 77Α), το ν. 814/1978 (ΦΕΚ 144Α) και το ν. 2234/1994 (ΦΕΚ 142Α) ή για πλοιοκτήτρια εταιρεία εμπορικών πλοίων καθώς και ότι το ακίνητο για το οποίο ζητείται η απαλλαγή ιδιοχρησιμοποιείται στην Ελλάδα αποκλειστικώς ως γραφείο ή αποθήκη για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της εταιρείας αυτής.

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. δύναται να ζητήσει επιπλέον στοιχεία, προκειμένου να χορηγήσει τη βεβαίωση απαλλαγής, εάν τούτο κρίνεται απαραίτητο.

Απαραίτητη προϋπόθεση για τη χορήγηση ή μη της βεβαίωσης της απαλλαγής είναι η διενέργεια αυτοψίας (επιτόπιου ελέγχου) στο ακίνητο για το οποίο η εταιρεία αιτείται την απαλλαγή.

Η βεβαίωση της απαλλαγής χορηγείται από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., για κάθε ακίνητο χωριστά, σύμφωνα με το Υπόδειγμα 3, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας. Τη βεβαίωση παραλαμβάνει από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. ο αιτών ή τρίτο πρόσωπο, ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτημένο.

Άρθρο 2

Α. Νομικά Πρόσωπα περ. στ παρ. 2 και δ παρ. 3 - Απαιτούμενα δικαιολογητικά

Για το έτος 2010, τα νομικά πρόσωπα των περιπτώσεων στ της παραγράφου 2 και δ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, προκειμένου να τύχουν της απαλλαγής του ειδικού φόρου επί των ακινήτων και εφόσον δεν εντάσσονται στις λοιπές απαλλαγές των παραγράφων 2, 3 και 4 του εν λόγω άρθρου, υποχρεούνται να υποβάλουν έως και τη 16η Ιουλίου 2010 στη Δ.Ο.Υ.

που είναι αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

α1) Αίτηση, σύμφωνα με το Υπόδειγμα 2, το οποίο επισυνάπτεται και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας, με την οποία ζητούν να εγκριθεί η απαλλαγή από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων για τα ακίνητα που εμπίπτουν στις περιπτώσεις στ της παραγράφου 2 ή δ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002. Στην αίτηση θα πρέπει να γίνεται περιγραφή του ακινήτου για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, η οποία να ταυτίζεται με την περιγραφή του ακινήτου στη δήλωση Ενιαίου Τέλους Ακινήτων έτους 2009 ή στη δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2010, εφόσον υπάρχουν μεταβολές σε αυτό την 1η Ιανουαρίου του 2010.

α2) Εάν πρόκειται για ημεδαπό νομικό πρόσωπο, επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού ή του συστατικού εγγράφου του, με τις τυχόν τροποποιήσεις του, συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της αρμόδιας αρχής περί των τροποποιήσεων αυτών καθώς και των σχετικών φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, όπου προβλέπεται.

Εάν πρόκειται για αλλοδαπό νομικό πρόσωπο, επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού ή του συστατικού εγγράφου αυτού με όλες τις τροποποιήσεις του, σε επίσημη μετάφραση, καθώς και πιστοποιητικό της εκάστοτε αρμόδιας αρχής της χώρας έδρας του περί της ύπαρξης αυτού, σε επίσημη μετάφραση.

Ειδικά για την περίπτωση δ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, προσκομίζεται επιπλέον επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού ή του συστατικού εγγράφου, με τις τυχόν τροποποιήσεις αυτού, του ιδρύματος στο οποίο ανήκει το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μεριδίων των εταιρειών που αιτούνται την απαλλαγή. Εάν πρόκειται για αλλοδαπό ίδρυμα τα ανωτέρω προσκομίζονται σε επίσημη μετάφραση και συνοδεύονται από πιστοποιητικό της εκάστοτε αρμόδιας αρχής της χώρας έδρας του περί της ύπαρξης αυτού.

α3) Φωτοαντίγραφο της δήλωσης ενιαίου τέλους ακινήτων (Ε.Τ.ΑΚ.) έτους 2009 και, σε περίπτωση μεταβολής της κατάστασης των ακινήτων εντός του έτους 2009, αντίγραφο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων έτους 2010.

α4) Τους λογαριασμούς παροχής ηλεκτρικού ρεύματος ή ύδρευσης για ολόκληρο το έτος 2009, εφόσον πρόκειται για κενό κτίσμα κατά την περίπτωση στ της παραγράφου 2 του άρθρου 15.

Β. Διαδικασία Χορήγησης Βεβαίωσης Απαλλαγής

Η απαλλαγή από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων εγκρίνεται μόνο εφόσον, κατόπιν τακτικού ελέγχου από την αρμόδια Δ.Ο.Υ., διαπιστωθεί σωρευτικά ότι το νομικό πρόσωπο της περίπτωσης στ της παραγράφου 2 ή το ίδρυμα της περίπτωσης δ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 αποδεδειγμένα επιδιώκουν στην Ελλάδα τους σκοπούς που ορίζονται στις ανωτέρω διατάξεις κατά περίπτωση, καθώς και ότι το ακίνητο για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, στη μεν περίπτωση δ της παραγράφου 3 χρησιμοποιείται για κοινωφελείς σκοπούς, στη δε περίπτωση στ της παραγράφου 2 ιδιοχρησιμοποιείται για σκοπό κοινωφελή, πολιτιστικό, θρησκευτικό, εκπαιδευτικό ή ότι το προϊόν της εκμετάλλευσής του διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ανωτέρω σκοπών ή ότι το ακίνητο είναι αποδεδειγμένα κενό ή δεν αποφέρει κανένα εισόδημα.

Η βεβαίωση της απαλλαγής χορηγείται από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., για κάθε ακίνητο χωριστά, σύμφωνα με το Υπόδειγμα 3, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας. Τη βεβαίωση παραλαμβάνει από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. ο αιτών ή τρίτο πρόσωπο, ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτημένο.

Άρθρο 3

Α. Μη χορήγηση Βεβαίωσης Απαλλαγής

Σε περίπτωση που από τον έλεγχο των υποβαλλόμενων δικαιολογητικών (αρχικών ή πρόσθετων) καθώς και από την έκθεση αυτοψίας ή ελέγχου κατά περίπτωση, διαπιστωθεί ότι το νομικό πρόσωπο δεν εμπίπτει στις διατάξεις των περιπτώσεων γ και στ της παραγράφου 2 και δ της πα-

ραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, και ως εκ τούτου δεν δικαιούται να τύχει της απαλλαγής, τότε ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. υποχρεούται να απαντήσει εγγράφως στον αιτούντα σχετικά με τη μη χορήγηση της βεβαίωσης απαλλαγής.

Β. Ενέργειες Υπόχρεου

Σε περίπτωση μη χορήγησης της βεβαίωσης απαλλαγής το νομικό πρόσωπο οφείλει να υποβάλει δήλωση ειδικού φόρου επί των ακινήτων, στην οποία δύναται να διατυπώσει ρητή επιφύλαξη που πρέπει να είναι ειδική και αιτιολογημένη. Για τις δηλώσεις που υποβάλλονται με επιφύλαξη εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002, όπως αναριθμήθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 57 του ν. 3842/2010.

Άρθρο 4

Α. Υποβολή Αιτήσεων

Οι αιτήσεις - Υποδείγματα 1 & 2 για τη χορήγηση βεβαίωσης απαλλαγής από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων, σύμφωνα με τις περιπτώσεις γ και στ της παραγράφου 2 και δ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, υποβάλλονται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., σύμφωνα με τα ανωτέρω, από το νόμιμο εκπρόσωπο και επέχουν θέση υπεύθυνης δήλωσης του άρθρου 8 του ν. 1599/1986. Σε περίπτωση που οι αιτήσεις- υποδείγματα υποβάλλονται από τρίτο πρόσωπο, διαφορετικό του νόμιμου εκπροσώπου, προσκομίζεται ειδική προς τούτο εξουσιοδότηση με βεβαιωμένο το γνήσιο της υπογραφής. Οι αιτήσεις υποβάλλονται σε δύο αντίγραφα εκ των οποίων το δεύτερο επιστρέφεται στον αιτούντα και αποτελεί απόδειξη παραλαβής και όχι ακριβές αντίγραφο της αίτησης.

Σε περίπτωση απαλλαγής περισσότερων του ενός ακινήτων υποβάλλεται ξεχωριστή αίτηση, με διαφορετικό αριθμό πρωτοκόλλου για την καθεμία.

Β. Τήρηση Αρχείου

Η Δ.Ο.Υ. τηρεί αρχείο για κάθε νομικό πρόσωπο που υποβάλλει αίτηση για απαλλαγή, το οποίο περιλαμβάνει την αίτηση και τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά, αντίγραφο της βεβαίωσης χορήγησης ή της απάντησης μη χορήγησης της ανωτέρω βεβαίωσης, την έκθεση αυτοψίας ή ελέγχου, κατά περίπτωση, καθώς και οποιοδήποτε άλλο έγγραφο χρησιμοποιήθηκε για την έκδοση ή μη της βεβαίωσης.

Άρθρο 5

Υποβολή Δηλώσεων ειδικού φόρου επί των ακινήτων - Υποχρεώσεις Δ.Ο.Υ.

Τα νομικά πρόσωπα που αιτούνται της απαλλαγής του ειδικού φόρου επί των ακινήτων, σύμφωνα με τις περιπτώσεις γ και στ της παραγράφου 2 και δ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, υποχρεούνται να συνυποβάλουν με τη δήλωση του ειδικού φόρου επί των ακινήτων τη βεβαίωση της απαλλαγής.

Εάν παρέλθει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των 4 μηνών από την υποβολή της εμπρόθεσμης αίτησης απαλλαγής χωρίς η Δ.Ο.Υ. να έχει λάβει θέση επ αυτής, η δήλωση του ειδικού φόρου υποβάλλεται συνοδευόμενη από φωτοτυπία της αίτησης περί απαλλαγής. Τυχόν μετέπειτα διαφορετική κρίση από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ., περί της μη χορήγησης της απαλλαγής, δεν επιφέρει συνέπειες (πρόστιμα, προσαυξήσεις) πέραν του επιβαλλόμενου φόρου.

Άρθρο 6

Α. Υποχρεώσεις Προϊστάμενου Δ.Ο.Υ.

Η βεβαίωση περί χορήγησης της απαλλαγής ή η απάντηση μη χορήγησης της ανωτέρω βεβαίωσης, με επισυναπτόμενη την έκθεση αυτοψίας ή ελέγχου κατά περίπτωση, μαζί με αντίγραφο της αίτησης αποστέλλεται με ευθύνη του Προϊσταμένου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. με εμπιστευτικό πρωτόκολλο, εντός τριών (3) ημερών, στο τμήμα Φ.Μ.Α.Π. της Διεύθυνσης Φορολογίας Κεφαλαίου του Υπουργείου Οικονομικών.

Β. Υποχρεώσεις Οικονομικών Επιθεωρητών Δ.Ο.Υ.

Η ορθή εφαρμογή της παρούσας Απόφασης ανήκει στην εποπτεία των Οικονομικών Επιθεω-

ρητών των Δ.Ο.Υ.

Άρθρο 7

Η Απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1084/10.6.2010.- Απαιτούμενα δικαιολογητικά και καθορισμός διαδικασίας για την εφαρμογή της μεταβατικής διάταξης του άρθρου 58 του ν. 3842/2010.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 15 και 17 του ν. 3091/2002 (ΦΕΚ 330 Α/24.12.2002), όπως αντικαταστάθηκαν και τροποποιήθηκαν με το άρθρο 57 του ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58 Α/23.4.2010).

2. Τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 58 του ν. 3842/2010.

3. Τη διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 58 του ν. 3842/2010 με την οποία εξουσιοδοτείται ο Υπουργός Οικονομικών να καθορίζει τα απαιτούμενα αποδεικτικά στοιχεία καθώς και λοιπές λεπτομέρειες εφαρμογής.

4. Τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και κερδών από λαχεία, ο οποίος κυρώθηκε με το ν. 2961/2002 (ΦΕΚ 266 Α).

5. Τις διατάξεις του ν. 1587/1950 (ΦΕΚ 294 Α) περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων.

6. Τις διατάξεις της περίπτωσης ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του ν. 2234/1994 (Φ.Ε.Κ. 151 Α).

7. Το γεγονός ότι με την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού.

Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Απαιτούμενα δικαιολογητικά

Για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 58 του ν. 3842/2010, κατά την εξ επαχθούς ή χαριστικής αιτίας μεταβίβαση σε φυσικά πρόσωπα των ακινήτων, τα οποία ανήκουν σε νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που υπάγονται στον ειδικό φόρο επί των ακινήτων, σύμφωνα με το άρθρο 15 του ν. 3091/2002, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 57 του ν. 3842/2010, απαιτείται:

Α. Τα ανωτέρω νομικά πρόσωπα να συνυποβάλλουν με την οικεία δήλωση φόρου μεταβίβασης ή δωρεάς ακινήτων υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (ΦΕΚ 75Α/11.06.1986).

Η υπεύθυνη δήλωση της ανωτέρω παραγράφου υποβάλλεται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., σύμφωνα με το Υπόδειγμα 1 που επισυνάπτεται και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας, από το νόμιμο εκπρόσωπο του μεταβιβάζοντος νομικού προσώπου ή της μεταβιβάζουσας νομικής οντότητας και δηλώνεται ότι το μεταβιβάζον νομικό πρόσωπο ή η μεταβιβάζουσα νομική οντότητα υπόκειται στον ειδικό φόρο επί των ακινήτων (15%) του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, όπως ισχύει.

Β. Η μεταβίβαση του ιδίου ακινήτου να πραγματοποιείται με μία συμβολαιογραφική πράξη.

Άρθρο 2

Υποχρεώσεις Δ.Ο.Υ. αρμόδιας για τη φορολογία δωρεάς/μεταβίβασης ακινήτων

Α. Περιπτώσεις όπου η αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τη φορολογία δωρεάς/μεταβίβασης του ακινήτου είναι διαφορετική από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τη φορολογία εισοδήματος του δωρητή/πωλητή

Όταν η Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδια για τη φορολογία δωρεάς/μεταβίβασης ακινήτων είναι διαφορετική από τη Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος, η αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τη φορολογία δωρεάς/μεταβίβασης οφείλει να αποστείλει:

Α1) Δελτίο Πληροφοριών (ΔΠ), στο οποίο επισυνάπτεται φωτοτυπία της υποβληθείσας από το νομικό πρόσωπο ή τη νομική οντότητα υπεύθυνης δήλωσης σύμφωνα με το Υπόδειγμα 1, προς την αρμόδια Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του μεταβιβάζοντος νομικού προσώπου ή της μεταβιβάζουσας νομικής οντότητας, προκειμένου η τελευταία να διενεργήσει έλεγχο, ώστε να διαπιστωθεί εάν το ανωτέρω νομικό πρόσωπο ή η νομική οντότητα υπάγεται στον ειδικό φόρο επί

των ακινήτων του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, όπως ισχύει. Το ΔΠ αποστέλλεται εντός χρονικού διαστήματος δέκα (10) ημερών από την υποβολή της δήλωσης φορολογίας δωρεάς/μεταβίβασης.

Α2) Πίνακα, σύμφωνα με το Υπόδειγμα 2 που επισυνάπτεται και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας, προς το τμήμα Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.) της Διεύθυνσης Φορολογίας Κεφαλαίου του Υπουργείου Οικονομικών. Ο Πίνακας αποστέλλεται με ευθύνη του Προϊστάμενου της Δ.Ο.Υ. την πέμπτη (5η) ημέρα κάθε μήνα και η αποστολή του πραγματοποιείται με χρήση τηλεμοιοτυπίας (FAX).

Β. Περιπτώσεις όπου η αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τη φορολογία δωρεάς/μεταβίβασης του ακινήτου είναι η ίδια με την αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τη φορολογία εισοδήματος του δωρητή/πωλητή

Όταν η Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδια για τη φορολογία δωρεάς/μεταβίβασης ακινήτων είναι η ίδια με τη Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος, το τμήμα Κεφαλαίου της Δ.Ο.Υ. οφείλει να αποστείλει:

Β1) Υπηρεσιακό σημείωμα, στο οποίο επισυνάπτεται φωτοτυπία της υποβληθείσας από το νομικό πρόσωπο ή τη νομική οντότητα υπεύθυνης δήλωσης 3 σύμφωνα με το Υπόδειγμα 1, προς το τμήμα Ελέγχου, ώστε το τελευταίο να διενεργήσει έλεγχο σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περίπτωση Α1 του παρόντος άρθρου. Το Υπηρεσιακό Σημείωμα αποστέλλεται εντός χρονικού διαστήματος δέκα (10) ημερών από την υποβολή της δήλωσης φορολογίας δωρεάς-μεταβίβασης.

Β2) Πίνακα, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περίπτωση Α2 του παρόντος άρθρου.

Άρθρο 3

Υποχρεώσεις Δ.Ο.Υ. αρμόδιας για τη φορολογία εισοδήματος

Α) Η Δ.Ο.Υ., η οποία είναι αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος του μεταβιβάζοντος νομικού προσώπου ή της μεταβιβάζουσας νομικής οντότητας, οφείλει μέσα σε χρονικό διάστημα ενός (1) μήνα από την παραλαβή των ανωτέρω ΔΠ ή των Υπηρεσιακών Σημειωμάτων να διενεργήσει έλεγχο κατά τον οποίο εξετάζει τα ακόλουθα:

1) Εάν το μεταβιβάζον νομικό πρόσωπο ή η μεταβιβάζουσα νομική οντότητα αποτελούσε, κατά την 1η Ιανουαρίου 2010, υποκείμενο του ειδικού φόρου επί των ακινήτων, σύμφωνα με το άρθρο 15 του ν. 3091/2002, όπως ισχύει.

Στην περίπτωση που κατά τον έλεγχο διαπιστωθεί ότι το ανωτέρω νομικό πρόσωπο ήταν υποκείμενο στον ειδικό φόρο επί των ακινήτων κατά την 1η Ιανουαρίου 2010, σύμφωνα με το άρθρο 15 του ν. 3091/2002, όπως ισχύει, η Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος ενημερώνει άμεσα την αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τη φορολογία δωρεάς/μεταβίβασης.

Στην περίπτωση που κατά τον έλεγχο διαπιστωθεί ότι το μεταβιβάζον νομικό πρόσωπο ή η μεταβιβάζουσα νομική οντότητα δεν αποτελούσε υποκείμενο στον ειδικό φόρο επί των ακινήτων κατά την 1η Ιανουαρίου 2010, η αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τη φορολογία εισοδήματος ενημερώνει με αιτιολογημένο έγγραφο την αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τη φορολογία δωρεάς/μεταβίβασης, ώστε η τελευταία να προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες καταλογισμού του επιπλέον φόρου δωρεάς/μεταβίβασης και επιβολής των σχετικών κυρώσεων.

2) Εάν το μεταβιβάζον νομικό πρόσωπο ή η μεταβιβάζουσα νομική οντότητα αποτελούσε κατά τα έτη 2003 έως και 2009 υποκείμενο του ειδικού φόρου επί των ακινήτων, σύμφωνα με το άρθρο 15 του ν. 3091/2002, όπως ισχύει πριν την αντικατάστασή του από το άρθρο 57 του ν. 3842/2010.

Στην περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθεί ότι τα εν λόγω νομικά πρόσωπα ήταν υποκείμενα στον ειδικό φόρο, ελέγχεται εάν έχουν υποβληθεί οι σχετικές δηλώσεις ειδικού φόρου επί των ακινήτων. Εάν διαπιστωθεί ότι τα ανωτέρω νομικά πρόσωπα δεν έχουν προβεί στην υποβολή των σχετικών δηλώσεων ειδικού φόρου επί των ακινήτων, καίτοι ήταν υπόχρεα, καλούνται να υποβάλουν τις σχετικές δηλώσεις εντός δέκα (10) εργάσιμων ημερών.

Εάν υποβληθούν οι σχετικές δηλώσεις μέσα στην ταχθείσα δεκαήμερη προθεσμία, για τον υπολογισμό των πρόσθετων φόρων και προστίμων, εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 4 του ν.

3610/2007 (Φ.Ε.Κ. 258Α/22.11.2007).

Αν το υπόχρεο νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα δεν υποβάλει τις σχετικές δηλώσεις μέσα στην ταχθείσα δεκαήμερη προθεσμία, ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. εκδίδει εντολή ελέγχου.

Β) Η Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος οφείλει να αποστέλλει Πίνακες, σύμφωνα με τα Υποδείγματα 3 ή 4 κατά περίπτωση που επισυνάπτονται και αποτελούν αναπόσπαστα τμήματα της παρούσας, προς το τμήμα Φ.Μ.Α.Π. της Διεύθυνσης Φορολογίας Κεφαλαίου του Υπουργείου Οικονομικών. Οι Πίνακες αποστέλλονται με ευθύνη του Προϊστάμενου της Δ.Ο.Υ. την πέμπτη (5η) ημέρα κάθε μήνα και η αποστολή τους πραγματοποιείται με χρήση τηλεομοιοτυπίας (FAX) ή με ηλεκτρονικό μήνυμα (E-MAIL).

Το Υπόδειγμα 3 αποστέλλεται για το έτος 2010 κατά τα οριζόμενα στην περίπτωση 1 του παρόντος άρθρου, ενώ το Υπόδειγμα 4 αποστέλλεται κατά τα οριζόμενα στην περίπτωση 2 του παρόντος άρθρου για κάθε έτος χωριστά, από το 2003 έως και το 2009.

Άρθρο 4

Πραγματικός κύριος του μεταβιβαζόμενου ακινήτου

Όταν τα νομικά πρόσωπα ή οι νομικές οντότητες του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, όπως ισχύει, μεταβιβάζουν ακίνητο σε φυσικό πρόσωπο που είναι ο πραγματικός κύριος του ακινήτου, για να αποδείξει το φυσικό πρόσωπο ότι είναι ο πραγματικός κύριος του ακινήτου θα πρέπει να συνυποβάλει με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματός του και τα παρακάτω δικαιολογητικά:

Α) Βεβαίωση του νομικού προσώπου ή της νομικής οντότητας που προβαίνει στη μεταβίβαση, στην οποία θα αναφέρεται η σύνθεση του κεφαλαίου της. Στη βεβαίωση αυτή αναγράφονται αναλυτικά όλα τα φυσικά πρόσωπα και νομικά πρόσωπα που μετέχουν στο κεφάλαιο του νομικού προσώπου ή της νομικής οντότητας, με τα αντίστοιχα ποσοστά συμμετοχής τους.

Θεωρείται ότι αληθής κύριος του ακινήτου είναι το φυσικό πρόσωπο που μετέχει με ποσοστό πάνω από 50% στο νομικό πρόσωπο ή τη νομική οντότητα που πραγματοποιεί τη μεταβίβαση.

Β) Οποιοδήποτε άλλο πρόσφορο στοιχείο κρίνει ο αγοραστής του ακινήτου ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί προκειμένου να αποδείξει ότι είναι ο αληθής κύριος του ακινήτου που μεταβιβάζεται.

Άρθρο 5

Υποβολή δήλωσης φορολογίας εισοδήματος των αλλοδαπών νομικών προσώπων ή οντοτήτων που μεταβιβάζουν ακίνητα

Τα αλλοδαπά νομικά πρόσωπα ή οντότητες τα οποία μεταβιβάζουν ακίνητα σε φυσικά πρόσωπα σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 58 του ν. 3842/2010, υποχρεούνται κατά την υποβολή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 107 του ν. 2238/1994, της ετήσιας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος να προσκομίζουν φωτοαντίγραφο του συμβολαιογραφικού εγγράφου με το οποίο μεταβιβάστηκε το ακίνητο, καθώς και του σχετικού πιστοποιητικού μεταγραφής από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο. Ειδικά, όταν το ακίνητο που μεταβιβάζεται είναι το μοναδικό ή το τελευταίο ακίνητο στην Ελλάδα του αλλοδαπού νομικού προσώπου ή οντότητας, η πιο πάνω δήλωση φορολογίας εισοδήματος υποβάλλεται μέσα σε ένα (1) μήνα από τη μεταβίβασή του.

Άρθρο 6

Η Απόφαση αυτή να δημοσιευτεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1093/14.6.2010.- Δικαιολογητικά που απαιτούνται για την εξαίρεση των νομικών προσώπων από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων, σύμφωνα με το άρθρο 15 του ν. 3091/2002 (Φ.Ε.Κ. 330 Α/24-12-2002), όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο 57 του ν. 3842/2010 (Φ.Ε.Κ. 58 Α/23-4-2010).

Έχοντας υπόψη:

.....

Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Όταν συντρέχει κατά νόμο περίπτωση εξαίρεσης από την καταβολή του ειδικού φόρου επί των ακινήτων, σύμφωνα με τις παραγράφους 2, 3 και 4 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, όπως τροποποιήθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 57 του ν. 3842/2010, απαιτείται να τηρούνται, κατ'έτος, από τα νομικά πρόσωπα, τα οποία εμπίπτουν στις ανωτέρω διατάξεις περί απαλλαγών, τα εξής δικαιολογητικά, που θα αναφέρονται στην 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας:

1. Περίπτωση α παραγράφου 2 άρθρου 15

Βεβαίωση της οργανωμένης χρηματιστηριακής αγοράς, η οποία πρέπει να είναι μέλος του WFE (World Federation of Exchanges, Παγκόσμια Ομοσπονδία Χρηματιστηρίων) και να εποπτεύεται από αρχή διαπιστευμένη στην IOSCO (International Organization of Securities Commissions, Διεθνής Οργανισμός Επιτροπών Κεφαλαιαγοράς), από την οποία να προκύπτει ότι οι μετοχές της εταιρείας βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά.

2. Περίπτωση β παραγράφου 2 άρθρου 15

α1) Φωτοαντίγραφο της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του τρέχοντος οικονομικού έτους (Φ-01.010, Φ-01.03, Ε5, Ε3 και Ε2) από την οποία να προκύπτει ότι το σύνολο των ακαθάριστων εσόδων της εταιρείας από την άσκηση εμπορικής, μεταποιητικής, βιομηχανικής, βιοτεχνικής ή παροχής υπηρεσιών δραστηριότητας στην Ελλάδα είναι μεγαλύτερο των ακαθάριστων εσόδων από ακίνητα.

Εάν πρόκειται για εταιρεία που ανεγείρει κτίρια ή άλλες εγκαταστάσεις που θα ιδιοχρησιμοποιηθούν για την άσκηση βιομηχανικής, τουριστικής ή εμπορικής γενικώς επιχείρησης:

β1) Επικυρωμένο αντίγραφο της αρχικής οικοδομικής άδειας.

β2) Φωτοτυπία της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος του τρέχοντος οικονομικού έτους (Φ-01.010, Φ-01.03, Ε5, Ε3 και Ε2), για χρονικό διάστημα δέκα (10) ετών από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας.

β3) Φωτοαντίγραφο της βεβαίωσης έναρξης εργασιών της εταιρείας ή μεταβολής δραστηριότητας, από την οποία να προκύπτει η βιομηχανική ή τουριστική ή εμπορική δραστηριότητα, συνοδευόμενη από υπεύθυνη δήλωση με την οποία βεβαιώνεται ότι δεν υφίσταται περαιτέρω μεταβολή. Επιπλέον, βεβαίωση μεταβολής από την οποία να προκύπτει ότι το ανεγειρόμενο κτίριο ή εγκατάσταση έχει δηλωθεί ως εγκατάσταση (έδρα, υποκατάστημα, αποθήκη) της εταιρείας.

β4) Επικυρωμένο αντίγραφο της άδειας λειτουργίας ή εγκατάστασης, κατά περίπτωση ανάλογα με το είδος της δραστηριότητας, η οποία να έχει εκδοθεί εντός χρονικού διαστήματος επτά ετών από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας.

3. Περίπτωση δ παραγράφου 2 άρθρου 15

Τα σχετικά Φύλλα της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως από τα οποία να προκύπτει ότι το μετοχικό κεφάλαιο της εταιρείας, που αιτείται την απαλλαγή της περίπτωσης δ της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, ανήκει κατά πλειοψηφία στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου ή ότι η πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου της εταιρείας ορίζεται από το Ελληνικό Δημόσιο ή από νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου, συνοδευόμενα από βεβαίωση του αρμόδιου εποπτεύοντος Υπουργείου ότι δεν έχει επέλθει μεταβολή στα ανωτέρω.

4. Περίπτωση ε παραγράφου 2 άρθρου 15

Φωτοαντίγραφο του συστατικού εγγράφου, οργανισμού ή καταστατικού, νομίμως δημοσιευμένου, όπου απαιτείται δημοσίευση, με όλες τις τυχόν τροποποιήσεις, συνοδευόμενο σε περιπτώσεις θρησκειών και δογμάτων από βεβαίωση του Υπουργείου Παιδείας, Διά Βίου Μάθησης και Θρησκευμάτων ότι πρόκειται για γνωστή θρησκεία ή δόγμα κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος.

Εάν πρόκειται για αλλοδαπό κράτος, βεβαίωση από το Υπουργείο Εξωτερικών περί της αμοιβαιότητας.

5. Περιπτώσεις α, β και γ παραγράφου 3 άρθρου 15

α) Εάν πρόκειται για ημεδαπή εταιρεία, επικυρωμένο αντίγραφο του μετοχολογίου ή του καταστατικού ή του συστατικού εγγράφου της εταιρείας, κατά περίπτωση και σύμφωνα με τους κανόνες δημοσιότητας που προβλέπονται από τις σχετικές διατάξεις, με τις τυχόν τροποποιήσεις του, συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της αρμόδιας αρχής περί των τροποποιήσεων αυτών καθώς και των σχετικών φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, όπου προβλέπεται.

Εάν πρόκειται για αλλοδαπή εταιρεία εγκατεστημένη σύμφωνα με το καταστατικό της σε χώρα Κράτος-Μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης, επικυρωμένο αντίγραφο του μετοχολογίου ή του καταστατικού ή του συστατικού εγγράφου της εταιρείας, κατά περίπτωση και σύμφωνα με τους κανόνες δημοσιότητας που προβλέπονται από τις σχετικές διατάξεις, με τις τροποποιήσεις του, καθώς και βεβαίωση της εκάστοτε αρμόδιας αρχής του Κράτους-Μέλους έδρας της εταιρείας, από την οποία να προκύπτουν τα στοιχεία των πραγματικών μετόχων (δικαιούχων) της εταιρείας την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

β) Αντίγραφο της βεβαίωσης απόδοσης, από την αρμόδια Δ.Ο.Υ., Αριθμού Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.) στα φυσικά πρόσωπα, τα οποία κατέχουν τις μετοχές, τα εταιρικά μερίδια ή τις εταιρικές μερίδες των εταιρειών των περιπτώσεων α, β και γ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002.

Εάν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών ή μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών που τυγχάνουν των απαλλαγών των περιπτώσεων α, β και γ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 ανήκει σε άλλο νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, οι εταιρείες των ανωτέρω περιπτώσεων υποχρεούνται να τηρούν στο αρχείο τους τα ως άνω υπό στοιχεία α και β δικαιολογητικά και για το νομικό πρόσωπο ή τη νομική οντότητα που συμμετέχει στην εταιρεία που τυγχάνει της απαλλαγής. Επιπλέον, για το συμμετέχον νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα πρέπει να συντρέχουν οι προϋποθέσεις των περιπτώσεων α, β και γ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, κατά περίπτωση.

Από τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά πρέπει να προκύπτει ότι:

1) Οι μετοχές των ανώνυμων εταιρειών είναι ονομαστικές και ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή σε περίπτωση κατοχής μέρους ή του συνόλου των μετοχών των ανωνύμων εταιρειών από νομικό πρόσωπο να προκύπτουν τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τις εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν στις ανώνυμες εταιρείες.

2) Τα εταιρικά μερίδια των εταιρειών περιορισμένης ευθύνης ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή σε διαφορετική περίπτωση να προκύπτουν τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τις εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν στις εταιρείες περιορισμένης ευθύνης.

3) Οι εταιρικές μερίδες των προσωπικών εταιρειών ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή σε διαφορετική περίπτωση να προκύπτουν τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τις εταιρείες που συμμετέχουν στις προσωπικές εταιρείες.

Δεν απαιτείται περαιτέρω δήλωση των φυσικών προσώπων, κατά το ποσοστό συμμετοχής τους, εάν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, εταιρικών μεριδίων ή εταιρικών μερίδων της υπόχρεης εταιρείας και των εταιρειών που συμμετέχουν σε αυτήν ανήκει σε:

1) Εταιρεία της οποίας οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται μόνο το δικαιολογητικό της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου.

2) Πιστωτικό ίδρυμα, περιλαμβανομένων και των ταμειωτηρίων ή ταμείων παρακαταθηκών και δανείων, ασφαλιστικό ταμείο, ασφαλιστική εταιρεία, αμοιβαίο κεφάλαιο, περιλαμβανομένων και των αμοιβαίων κεφαλαίων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κλειστού τύπου, εταιρεία διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων ή εταιρεία επενδύσεων χαρτοφυλακίου χώρας Κράτους-Μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται μόνο βεβαίωση της αρμόδιας εποπτικής αρχής του Κράτους-Μέλους της καταστατικής τους έδρας ή της Κεντρικής Τράπεζας, αν πρό-

κειται για πιστωτικά ιδρύματα, ή της αρμόδιας υπηρεσίας ή ανεξάρτητης αρχής που εποπτεύει ασφαλιστικούς οργανισμούς.

3) «Θεσμικό επενδυτή» που λειτουργεί σε οργανωμένη αγορά χώρας Κράτους-Μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης. Στην περίπτωση αυτή απαιτείται μόνο βεβαίωση για την ιδιότητά του, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις, από την οικεία Επιτροπή Κεφαλαιαγοράς.

6. Περίπτωση ε παραγράφου 3 άρθρου 15

Φωτοαντίγραφο του καταστατικού, του οργανισμού ή του συστατικού του εγγράφου νομίμως δημοσιευμένου, όπου απαιτείται δημοσίευση, με όλες τις τυχόν τροποποιήσεις.

Εάν πρόκειται για ημεδαπό κληροδότημα με κοινωφελή σκοπό ή ημεδαπό κοινωφελές ίδρυμα, επιπλέον, βεβαίωση από την οποία να προκύπτει ότι τα ανωτέρω εποπτεύονται από δημόσια αρχή και επιτελούν κοινωφελή σκοπό.

Άρθρο 2

Τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες, που εμπίπτουν στις διατάξεις περί απαλλαγών των παραγράφων 2, 3 και 4 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, υποχρεούνται να φυλάσσουν τα δικαιολογητικά του άρθρου 1 της παρούσας απόφασης για χρονικό διάστημα είκοσι (20) ετών από το χρόνο φορολογίας και να τα επιδεικνύουν σε πιθανό φορολογικό έλεγχο.

Τα δικαιολογητικά του άρθρου 1 πρέπει να έχουν εκδοθεί μέχρι την ημερομηνία λήξης της προθεσμίας υποβολής της δήλωσης του ειδικού φόρου επί των ακινήτων, συμπεριλαμβανομένης και ενδεχόμενης παράτασης που δόθηκε για την υποβολή της δήλωσης αυτής. Δικαιολογητικά που εκδίδονται μετά την ημερομηνία αυτή δεν λαμβάνονται υπόψη και δεν παράγουν έννομο αποτέλεσμα.

Άρθρο 3

Τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται σε γλώσσα διαφορετική της Ελληνικής απαιτείται να συνοδεύονται από επίσημη μετάφραση.

Άρθρο 4

Η Απόφαση αυτή να δημοσιευτεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1112/12.5.2011.- Διαδικασία χορήγησης των απαλλαγών από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων των περιπτώσεων γ και στ της παραγράφου 2 και δ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, απαιτούμενα δικαιολογητικά και ημερομηνία υποβολής των σχετικών αιτήσεων για το έτος 2011 και κάθε επόμενο.

Έχοντας υπόψη:

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Για την απαλλαγή της περίπτωσης γ της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, απαιτούνται τα ακόλουθα:

1. Ναυτιλιακές επιχειρήσεις - Απαιτούμενα δικαιολογητικά

Για την εφαρμογή του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 ως ναυτιλιακές επιχειρήσεις θεωρούνται αυτές που έχουν εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 89/1967 (ΦΕΚ 132 Α), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν. 378/1968 (ΦΕΚ 82 Α), το ν. 27/1975 (ΦΕΚ 77 Α), το ν. 814/1978 (ΦΕΚ 144 Α) και το ν. 2234/1994 (ΦΕΚ 142 Α).

Οι ναυτιλιακές επιχειρήσεις, προκειμένου να τύχουν της απαλλαγής του ειδικού φόρου επί των ακινήτων για τα ακίνητα που την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας ιδιοχρησιμοποιούν στην Ελλάδα αποκλειστικά ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών ή εκμισθώνουν σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις αποκλειστικά ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών, υποχρεούνται να υποβάλλουν κατ' έτος στην αρμόδια για τη

φορολογία εισοδήματος Δημόσια Οικονομική Υπηρεσία (Δ.Ο.Υ.) τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

Α. Ναυτιλιακές επιχειρήσεις για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν

α1) Αίτηση, σύμφωνα με το Υπόδειγμα 1, το οποίο επισυνάπτεται και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας, με την οποία ζητούν να εγκριθεί η απαλλαγή από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν αποκλειστικώς ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών. Στην αίτηση θα πρέπει να γίνεται περιγραφή του ακινήτου για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, η οποία να ταυτίζεται με την περιγραφή του ακινήτου στη δήλωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας του προηγούμενου έτους από το έτος φορολογίας ή στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του έτους φορολογίας, εφόσον υπάρχουν μεταβολές σε αυτό την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

α2) Το Φύλλο της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως στο οποίο έχει δημοσιευθεί η απόφαση με την οποία χορηγείται η άδεια εγκατάστασης ναυτιλιακής επιχείρησης στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 89/1967 (ΦΕΚ 132 Α), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν. 378/1968 (ΦΕΚ 82 Α), το ν. 27/1975 (ΦΕΚ 77 Α), το ν. 814/1978 (ΦΕΚ 144 Α) και το ν. 2234/1994 (ΦΕΚ 142 Α) ή πραγματοποιείται η υπαγωγή ελληνικής εταιρείας στις διατάξεις των ανωτέρω νόμων.

α3) Φωτοαντίγραφο της βεβαίωσης έναρξης εργασιών της επιχείρησης καθώς και βεβαιώσεις ενδεχόμενων μεταβολών, συνοδευόμενες από υπεύθυνη δήλωση με την οποία βεβαιώνεται ότι δεν υφίσταται περαιτέρω μεταβολή.

α4) Φωτοαντίγραφο της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος και της αναλυτικής κατάστασης για τα μισθώματα ακινήτων (έντυπο Ε2) του οικονομικού έτους φορολογίας.

α5) Φωτοαντίγραφο της δήλωσης Φόρου Ακίνητης Περιουσίας (ΦΑΠ) του προηγούμενου έτους από το έτος φορολογίας και, σε περίπτωση μεταβολής της κατάστασης των ακινήτων την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, αντίγραφο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων του έτους φορολογίας.

α6) Φωτοαντίγραφο της οριστικής δήλωσης φόρου μισθωτών υπηρεσιών του οικονομικού έτους φορολογίας, των συγκεντρωτικών καταστάσεων του ασφαλιστικού φορέα ή κάθε άλλο πρόσφορο μέσο κρίνεται απαραίτητο προκειμένου να αποδεικνύεται ότι το ακίνητο, για το οποίο η εταιρεία αιτείται την απαλλαγή, ιδιοχρησιμοποιείται αποκλειστικώς ως γραφείο ή αποθήκη για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της.

Β. Ναυτιλιακές επιχειρήσεις για τα ακίνητα που εκμισθώνουν σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις

β1) Αίτηση, σύμφωνα με το Υπόδειγμα 1Α, το οποίο επισυνάπτεται και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας, με την οποία οι ναυτιλιακές επιχειρήσεις ζητούν να εγκριθεί η απαλλαγή από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων για τα ακίνητα που εκμισθώνουν σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις αποκλειστικώς ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών. Στην αίτηση θα πρέπει να γίνεται περιγραφή του ακινήτου για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, η οποία να ταυτίζεται με την περιγραφή του ακινήτου στη δήλωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας του προηγούμενου έτους από το έτος φορολογίας ή στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του έτους φορολογίας, εφόσον υπάρχουν μεταβολές σε αυτό την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

β2) Φωτοαντίγραφο του κατατεθειμένου στη Δ.Ο.Υ. μισθωτήριου συμβολαίου.

β3) Τα ανωτέρω υπό στοιχεία 1Αα2 και 1Αα3 δικαιολογητικά του άρθρου 1 τόσο για την εκμισθώτρια, όσο και τη μισθώτρια εταιρεία.

β4) Τα ανωτέρω υπό στοιχεία 1Αα4 και 1Αα5 δικαιολογητικά του άρθρου 1, για την εκμισθώτρια εταιρεία.

β5) Για τη μισθώτρια εταιρεία, φωτοαντίγραφο της οριστικής δήλωσης φόρου μισθωτών υπηρεσιών του οικονομικού έτους φορολογίας, των συγκεντρωτικών καταστάσεων του ασφαλιστικού φορέα ή κάθε άλλο πρόσφορο μέσο κρίνεται απαραίτητο προκειμένου να αποδεικνύεται ότι

το ακίνητο, για το οποίο η εκμισθώτρια εταιρεία αιτείται την απαλλαγή, χρησιμοποιείται από τη μισθώτρια αποκλειστικώς ως γραφείο ή αποθήκη για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της.

2. Πλοιοκτήτριες εταιρείες - Απαιτούμενα δικαιολογητικά

Για την εφαρμογή του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 ως πλοιοκτήτριες εταιρείες εμπορικών πλοίων θεωρούνται οι εταιρείες οι οποίες έχουν στην κυριότητά τους πλοίο που εκμεταλλεύονται οι ίδιες.

Οι πλοιοκτήτριες εταιρείες εμπορικών πλοίων, προκειμένου να τύχουν της απαλλαγής του ειδικού φόρου επί των ακινήτων για τα ακίνητα που την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας ιδιοχρησιμοποιούν στην Ελλάδα αποκλειστικά ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών ή εκμισθώνουν σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις αποκλειστικά ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών, υποχρεούνται να υποβάλλουν στην αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος Δ.Ο.Υ. τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

Α. Πλοιοκτήτριες εταιρείες για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν

α1) Αίτηση, σύμφωνα με το Υπόδειγμα 1, το οποίο επισυνάπτεται και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας, με την οποία ζητούν να εγκριθεί η απαλλαγή από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν αποκλειστικώς ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών. Στην αίτηση θα πρέπει να γίνεται περιγραφή του ακινήτου για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, η οποία να ταυτίζεται με την περιγραφή του ακινήτου στη δήλωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας του προηγούμενου έτους από το έτος φορολογίας ή στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του έτους φορολογίας, εφόσον υπάρχουν μεταβολές σε αυτό την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

α2) Επικυρωμένο αντίγραφο του εγγράφου εθνικότητας των πλοίων. Για πλοία που φέρουν ξένη σημαία το έγγραφο εθνικότητας πρέπει να υποβάλλεται σε επίσημη μετάφραση.

α3) Εάν πρόκειται για ημεδαπή πλοιοκτήτρια εταιρεία, επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού εγγράφου της, με τις τυχόν τροποποιήσεις του, συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της αρμόδιας αρχής περί των τροποποιήσεων αυτών καθώς και των σχετικών φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, όπου προβλέπεται.

Εάν πρόκειται για αλλοδαπή πλοιοκτήτρια εταιρεία, επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού εγγράφου της, με όλες τις τροποποιήσεις του, σε επίσημη μετάφραση.

α4) Βεβαίωση εγκατάστασης γραφείου ή υποκαταστήματος ή θυγατρικής εταιρείας της αλλοδαπής πλοιοκτήτριας εταιρείας στην Ελλάδα από την αρμόδια Υπηρεσία που έχει εγκρίνει την εγκατάσταση, εφόσον πρόκειται για αλλοδαπή πλοιοκτήτρια εταιρεία.

α5) Φωτοαντίγραφο της άδειας με την οποία χαρακτηρίζεται ένα πλοίο αναψυχής ως επαγγελματικό, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 2743/1999, όπως ισχύει, εφόσον πρόκειται για Ναυτιλιακή Εταιρεία Πλοίων Αναψυχής (Ν.Ε.Π.Α.).

α6) Φωτοαντίγραφο της βεβαίωσης έναρξης εργασιών της επιχείρησης καθώς και βεβαιώσεις ενδεχόμενων μεταβολών, συνοδευόμενες από υπεύθυνη δήλωση με την οποία βεβαιώνεται ότι δεν υφίσταται περαιτέρω μεταβολή.

α7) Φωτοαντίγραφο της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος και της αναλυτικής κατάστασης για τα μισθώματα ακινήτων (έντυπο Ε2) του οικονομικού έτους φορολογίας.

α8) Φωτοαντίγραφο της δήλωσης Φόρου Ακίνητης Περιουσίας του προηγούμενου έτους από το έτος φορολογίας και, σε περίπτωση μεταβολής της κατάστασης των ακινήτων την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, αντίγραφο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων του έτους φορολογίας.

α9) Φωτοαντίγραφο της οριστικής δήλωσης φόρου μισθωτών υπηρεσιών του οικονομικού έτους φορολογίας, των συγκεντρωτικών καταστάσεων του ασφαλιστικού φορέα ή κάθε άλλο πρόσφορο μέσο κρίνεται απαραίτητο προκειμένου να αποδεικνύεται ότι το ακίνητο, για το οποίο η εταιρεία αιτείται την απαλλαγή, ιδιοχρησιμοποιείται αποκλειστικώς ως γραφείο ή αποθήκη για

την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της.

Β. Πλοιοκτήτριες εταιρείες για τα ακίνητα που εκμισθώνουν σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις

β1) Αίτηση, σύμφωνα με το Υπόδειγμα 1Α, το οποίο επισυνάπτεται και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας, με την οποία οι πλοιοκτήτριες εταιρείες ζητούν να εγκριθεί η απαλλαγή από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων για τα ακίνητα που εκμισθώνουν σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις αποκλειστικώς ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών. Στην αίτηση θα πρέπει να γίνεται περιγραφή του ακινήτου για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, η οποία να ταυτίζεται με την περιγραφή του ακινήτου στη δήλωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας του προηγούμενου έτους από το έτος φορολογίας ή στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του έτους φορολογίας, εφόσον υπάρχουν μεταβολές σε αυτό την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

β2) Φωτοαντίγραφο του κατατεθειμένου στη Δ.Ο.Υ. μισθωτήριου συμβολαίου.

β3) Τα ανωτέρω υπό στοιχεία 2Αα2 έως 2Αα8 δικαιολογητικά του άρθρου 1, για την εκμισθώτρια εταιρεία.

β4) Τα ανωτέρω υπό στοιχεία 1Αα2, 1Αα3 του άρθρου 1, για τη μισθώτρια εταιρεία.

β5) Για τη μισθώτρια εταιρεία, φωτοαντίγραφο της οριστικής δήλωσης φόρου μισθωτών υπηρεσιών του οικονομικού έτους φορολογίας, των συγκεντρωτικών καταστάσεων του ασφαλιστικού φορέα ή κάθε άλλο πρόσφορο μέσο κρίνεται απαραίτητο προκειμένου να αποδεικνύεται ότι το ακίνητο, για το οποίο η εκμισθώτρια εταιρεία αιτείται την απαλλαγή, χρησιμοποιείται από τη μισθώτρια αποκλειστικώς ως γραφείο ή αποθήκη για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της.

3. Διαδικασία Χορήγησης Βεβαίωσης Απαλλαγής

Η απαλλαγή από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων εγκρίνεται μόνο εφόσον τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά ελεγχθούν από την αρμόδια Δ.Ο.Υ., ώστε να διαπιστωθεί σωρευτικά ότι πρόκειται για ναυτιλιακή επιχείρηση που έχει εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 89/1967 (ΦΕΚ 132 Α), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν. 378/1968 (ΦΕΚ 82 Α), το ν. 27/1975 (ΦΕΚ 77 Α), το ν. 814/1978 (ΦΕΚ 144 Α) και το ν. 2234/1994 (ΦΕΚ 142 Α) ή για πλοιοκτήτρια εταιρεία εμπορικών πλοίων καθώς και ότι το ακίνητο για το οποίο ζητείται η απαλλαγή ιδιοχρησιμοποιείται στην Ελλάδα αποκλειστικώς ως γραφείο ή αποθήκη για την κάλυψη των λειτουργικών αναγκών της εταιρείας αυτής ή εκμισθώνεται σε ναυτιλιακή επιχείρηση που το χρησιμοποιεί αποκλειστικώς ως γραφείο ή αποθήκη για την κάλυψη των λειτουργικών της αναγκών, σύμφωνα με τα ανωτέρω.

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. δύναται να ζητήσει επιπλέον στοιχεία, προκειμένου να χορηγήσει τη βεβαίωση απαλλαγής, εάν τούτο κρίνεται απαραίτητο.

Απαραίτητη προϋπόθεση για τη χορήγηση ή μη της βεβαίωσης απαλλαγής είναι η διενέργεια αυτοψίας (επιτόπιου ελέγχου) στο ακίνητο για το οποίο η εταιρεία αιτείται την απαλλαγή, είτε πρόκειται για ακίνητο που ιδιοχρησιμοποιείται είτε για ακίνητο που εκμισθώνεται.

Η βεβαίωση της απαλλαγής χορηγείται από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., για κάθε ακίνητο χωριστά, σύμφωνα με το Υπόδειγμα 3, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας. Τη βεβαίωση παραλαμβάνει από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. ο αιτών ή τρίτο πρόσωπο, ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτημένο.

Άρθρο 2

1. Νομικά Πρόσωπα περ. στ παρ. 2 και δ παρ. 3 - Απαιτούμενα δικαιολογητικά

Τα νομικά πρόσωπα των περιπτώσεων στ της παραγράφου 2 και δ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, προκειμένου να τύχουν της απαλλαγής του ειδικού φόρου επί των ακινήτων και εφόσον δεν εντάσσονται στις λοιπές απαλλαγές των παραγράφων 2, 3 και 4 του εν λόγω άρθρου, υποχρεούνται να υποβάλλουν στη Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος τα ακόλουθα δικαιολογητικά:

α) Αίτηση, σύμφωνα με το Υπόδειγμα 2, το οποίο επισυνάπτεται και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας, με την οποία ζητούν να εγκριθεί η απαλλαγή από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων για τα ακίνητα που εμπίπτουν στις περιπτώσεις στ της παραγράφου 2 ή δ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002.

Στην αίτηση θα πρέπει να γίνεται περιγραφή του ακινήτου για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, η οποία να ταυτίζεται με την περιγραφή του ακινήτου στη δήλωση Φόρου Ακίνητης Περιουσίας του προηγούμενου έτους από το έτος φορολογίας ή στη δήλωση στοιχείων ακινήτων του έτους φορολογίας, εφόσον υπάρχουν μεταβολές σε αυτό την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

β) Εάν πρόκειται για ημεδαπό νομικό πρόσωπο, επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού ή του συστατικού εγγράφου του, με τις τυχόν τροποποιήσεις του, συνοδευόμενο από πιστοποιητικό της αρμόδιας αρχής περί των τροποποιήσεων αυτών καθώς και των σχετικών φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως, όπου προβλέπεται.

Εάν πρόκειται για αλλοδαπό νομικό πρόσωπο, επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού ή του συστατικού εγγράφου αυτού με όλες τις τροποποιήσεις του, σε επίσημη μετάφραση, καθώς και πιστοποιητικό της εκάστοτε αρμόδιας αρχής της χώρας έδρας του περί της ύπαρξης αυτού, σε επίσημη μετάφραση.

Ειδικά για την περίπτωση δ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, προσκομίζεται επιπλέον επικυρωμένο αντίγραφο του καταστατικού ή του συστατικού εγγράφου, με τις τυχόν τροποποιήσεις αυτού, του ιδρύματος στο οποίο ανήκει το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μεριδίων των εταιρειών που αιτούνται την απαλλαγή. Εάν πρόκειται για αλλοδαπό ίδρυμα τα ανωτέρω προσκομίζονται σε επίσημη μετάφραση και συνοδεύονται από πιστοποιητικό της εκάστοτε αρμόδιας αρχής της χώρας έδρας του περί της ύπαρξης αυτού.

γ) Φωτοαντίγραφο της δήλωσης Φόρου Ακίνητης Περιουσίας του προηγούμενου έτους από το έτος φορολογίας και, σε περίπτωση μεταβολής της κατάστασης των ακινήτων την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, αντίγραφο της δήλωσης στοιχείων ακινήτων του έτους φορολογίας.

δ) Τους λογαριασμούς παροχής ηλεκτρικού ρεύματος ή ύδρευσης για ολόκληρο το έτος φορολογίας, εφόσον πρόκειται για κενό κτίσμα κατά την περίπτωση στ της παραγράφου 2 του άρθρου 15.

2. Διαδικασία Χορήγησης Βεβαίωσης Απαλλαγής

Η απαλλαγή από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων εγκρίνεται μόνο εφόσον, κατόπιν τακτικού ελέγχου από την αρμόδια Δ.Ο.Υ., διαπιστωθεί σωρευτικά ότι το νομικό πρόσωπο της περίπτωσης στ της παραγράφου 2 ή το ίδρυμα της περίπτωσης δ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 αποδεδειγμένα επιδιώκουν στην Ελλάδα τους σκοπούς που ορίζονται στις ανωτέρω διατάξεις κατά περίπτωση, καθώς και ότι το ακίνητο για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, στη μεν περίπτωση δ της παραγράφου 3 χρησιμοποιείται για κοινωφελείς σκοπούς, στη δε περίπτωση στ της παραγράφου 2 ιδιοχρησιμοποιείται για σκοπό κοινωφελή, πολιτιστικό, θρησκευτικό, εκπαιδευτικό ή ότι το προϊόν της εκμετάλλευσής του διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ανωτέρω σκοπών ή ότι το ακίνητο είναι αποδεδειγμένα κενό ή δεν αποφέρει κανένα εισόδημα.

Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. δύναται να ζητήσει επιπλέον στοιχεία, προκειμένου να χορηγήσει τη βεβαίωση απαλλαγής, εάν τούτο κρίνεται απαραίτητο.

Η βεβαίωση της απαλλαγής χορηγείται από τον Προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., για κάθε ακίνητο χωριστά, σύμφωνα με το Υπόδειγμα 3, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας. Τη βεβαίωση παραλαμβάνει από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. ο αιτών ή τρίτο πρόσωπο, ειδικά προς τούτο εξουσιοδοτημένο.

Άρθρο 3

1. Μη χορήγηση Βεβαίωσης Απαλλαγής

Σε περίπτωση που από τον έλεγχο των υποβαλλόμενων δικαιολογητικών (αρχικών ή πρόσθετων) καθώς και από την έκθεση αυτοψίας ή ελέγχου κατά περίπτωση, διαπιστωθεί ότι το νομικό

πρόσωπο δεν εμπίπτει στις διατάξεις των περιπτώσεων γ και στ της παραγράφου 2 και δ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, και ως εκ τούτου δεν δικαιούται να τύχει της απαλλαγής, τότε ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. υποχρεούται να απαντήσει εγγράφως στον αιτούντα σχετικά με τη μη χορήγηση της βεβαίωσης απαλλαγής, σύμφωνα με το Υπόδειγμα 4, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας.

2. Ενέργειες Υπόχρεου

Σε περίπτωση μη χορήγησης της βεβαίωσης απαλλαγής, το νομικό πρόσωπο οφείλει να υποβάλει δήλωση ειδικού φόρου επί των ακινήτων, στην οποία δύναται να διατυπώσει ρητή επιφύλαξη που πρέπει να είναι ειδική και αιτιολογημένη. Για τις δηλώσεις που υποβάλλονται με επιφύλαξη εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 7 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002, όπως αναριθμήθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 57 του ν. 3842/2010 και ισχύει.

Άρθρο 4

1. Υποβολή Αιτήσεων

Οι αιτήσεις - Υποδείγματα 1, 1Α και 2 για τη χορήγηση βεβαίωσης απαλλαγής από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων, σύμφωνα με τις περιπτώσεις γ και στ της παραγράφου 2 και δ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, υποβάλλονται, σύμφωνα με τα ανωτέρω, από το νόμιμο εκπρόσωπο στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. μέχρι τη 10η Φεβρουαρίου κάθε έτους και επέχουν θέση υπεύθυνης δήλωσης του άρθρου 8 του ν. 1599/1986. Σε περίπτωση που οι αιτήσεις - υποδείγματα υποβάλλονται από τρίτο πρόσωπο, διαφορετικό του νόμιμου εκπροσώπου, προσκομίζεται ειδική προς τούτο εξουσιοδότηση με βεβαιωμένο το γνήσιο της υπογραφής. Οι αιτήσεις υποβάλλονται σε δύο αντίγραφα εκ των οποίων το δεύτερο επιστρέφεται στον αιτούντα και αποτελεί απόδειξη παραλαβής και όχι ακριβές αντίγραφο της αίτησης.

Ειδικά για το έτος 2011, οι αιτήσεις υποβάλλονται μέχρι και την 29η Ιουνίου 2011 και ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. πρέπει να λάβει θέση επ αυτών εντός τριών (3) μηνών από την ημερομηνία εμπρόθεσμης υποβολής τους.

Σε περίπτωση απαλλαγής περισσότερων του ενός ακινήτων υποβάλλεται ξεχωριστή αίτηση, με διαφορετικό αριθμό πρωτοκόλλου για την καθεμία.

2. Τήρηση Αρχείου

Η Δ.Ο.Υ. τηρεί αρχείο για κάθε νομικό πρόσωπο που υποβάλλει αίτηση για εξαίρεση, το οποίο περιλαμβάνει την αίτηση και τα υποβαλλόμενα δικαιολογητικά, αντίγραφο της βεβαίωσης χορήγησης ή της γνωστοποίησης μη χορήγησης της ανωτέρω βεβαίωσης, την έκθεση αυτοψίας ή ελέγχου, κατά περίπτωση, καθώς και οποιοδήποτε άλλο έγγραφο χρησιμοποιήθηκε για την έκδοση ή μη της βεβαίωσης.

Άρθρο 5

Υποβολή δηλώσεων ειδικού φόρου επί των ακινήτων - Υποχρεώσεις Δ.Ο.Υ.

Τα νομικά πρόσωπα που αιτούνται της απαλλαγής του ειδικού φόρου επί των ακινήτων, σύμφωνα με τις περιπτώσεις γ και στ της παραγράφου 2 και δ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, υποχρεούνται να συνυποβάλλουν με τη δήλωση του ειδικού φόρου επί των ακινήτων τη βεβαίωση της απαλλαγής.

Εάν μέχρι την καταληκτική ημερομηνία υποβολής της δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων η Δ.Ο.Υ. δεν έχει λάβει θέση επί της εμπρόθεσμης αίτησης απαλλαγής, η δήλωση του ειδικού φόρου υποβάλλεται συνοδευόμενη από φωτοτυπία της αίτησης περί απαλλαγής.

Τυχόν μετέπειτα διαφορετική κρίση από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ., περί της μη χορήγησης της απαλλαγής, δεν επιφέρει συνέπειες (πρόστιμα, προσαυξήσεις) πέραν του επιβαλλόμενου φόρου.

Σε περίπτωση εκπρόθεσμης υποβολής αίτησης χορήγησης απαλλαγής, η δήλωση του ειδικού φόρου επί των ακινήτων υποβάλλεται μόνο μετά τη χορήγηση της σχετικής βεβαίωσης ή τη γνωστοποίηση της μη χορήγησης της απαλλαγής από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ.

Άρθρο 6

1. Υποχρεώσεις Προϊστάμενου Δ.Ο.Υ.

Η βεβαίωση περί χορήγησης της απαλλαγής ή η απάντηση μη χορήγησης της ανωτέρω βεβαίωσης, με επισυναπτόμενη την έκθεση αυτοψίας ή ελέγχου κατά περίπτωση, μαζί με αντίγραφο της αίτησης αποστέλλεται με ευθύνη του Προϊσταμένου της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. με εμπιστευτικό πρωτόκολλο, εντός τριών (3) ημερών, στο τμήμα Φ.Μ.Α.Π. της Διεύθυνσης Φορολογίας Κεφαλαίου του Υπουργείου Οικονομικών.

2. Υποχρεώσεις Οικονομικών Επιθεωρητών Δ.Ο.Υ.

Η ορθή εφαρμογή της παρούσας απόφασης ανήκει στην εποπτεία των Οικονομικών Επιθεωρητών των Δ.Ο.Υ.

Άρθρο 7**Χορήγηση απαλλαγής σε ναυτιλιακές και πλοιοκτήτριες εταιρείες που την 1η Ιανουαρίου 2010 εκμίσθωναν ακίνητα σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις**

Οι ναυτιλιακές επιχειρήσεις και πλοιοκτήτριες εταιρείες για να τύχουν της απαλλαγής που προβλέπεται στην περίπτωση γ της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, όπως συμπληρώθηκε με την περίπτωση α της παραγράφου 7 του άρθρου 24 του ν. 3943/2011, για τα ακίνητα που εκμίσθωναν σε άλλες ναυτιλιακές επιχειρήσεις αποκλειστικά ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών την 1η Ιανουαρίου 2010, υποχρεούνται να υποβάλουν αίτηση χορήγησης απαλλαγής σύμφωνα με τα ανωτέρω, συνοδευόμενη από τα σχετικά δικαιολογητικά, στην ίδια ημερομηνία με την υποβολή της αντίστοιχης αίτησης για το έτος 2011. Για την αξιολόγηση των αιτήσεων ακολουθείται η ανωτέρω διαδικασία και ολοκληρώνεται στον ίδιο χρόνο με το χρόνο αξιολόγησης των αιτήσεων για το έτος 2011.

Ο ειδικός φόρος επί των ακινήτων έτους 2010 που καταβλήθηκε από τις ναυτιλιακές επιχειρήσεις και πλοιοκτήτριες εταιρείες για ακίνητα που την 1η Ιανουαρίου 2010 εκμίσθωναν σε άλλες ναυτιλιακές επιχειρήσεις επιστρέφεται, εφόσον ο Προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. διαπιστώσει ότι συντρέχουν οι απαιτούμενες προϋποθέσεις χορήγησης της απαλλαγής, σύμφωνα με την παράγραφο 3 του άρθρου 1 της παρούσας.

Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1035/12.2.2013.- Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων έτους 2013 και δικαιολογητικά που συνυποβάλλονται με αυτή.

Έχοντας υπόψη:

.....

Αποφασίζουμε

1. Για το έτος 2013 ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της απόφασης αυτής. Η δήλωση είναι δυνατό να υποβληθεί σε μηχανογραφικό χαρτί, εφόσον:

α) περιέχονται όλα τα προβλεπόμενα στοιχεία του εντύπου και οι διαστάσεις του βρίσκονται μεταξύ των ορίων Α3 και 11 X 13 ½ in (280 χιλ. x 353 χιλ.),

β) η γραμματοσειρά που χρησιμοποιείται είναι ευανάγνωστη - έντονη και τα γράμματα και οι αριθμοί δεν εφάπτονται μεταξύ τους,

γ) οι καταχωρήσεις δεν εφάπτονται ή καλύπτονται από τις κάθετες ή οριζόντιες γραμμές του εντύπου,

δ) σε κάθε σελίδα της υποβαλλόμενης κατάστασης στοιχείων ακινήτων, στο επάνω αριστερό τμήμα της, αναγράφεται ο Α.Φ.Μ. του υπόχρεου.

ε) οι δύο σελίδες του υποβαλλόμενου εντύπου είναι συρραμμένες σταθερά, έτσι ώστε να εξασφαλίζεται η ενότητα του εντύπου.

Για οποιαδήποτε ανακρίβεια ή παράλειψη των ανωτέρω στοιχείων επιβάλλονται οι προβλεπόμενες από τις διατάξεις των άρθρων 1 και 4 του Ν. 2523/1997 (ΦΕΚ 179 Α), όπως ισχύουν, κυρώσεις.

2. Η δήλωση υποβάλλεται σε ένα αντίτυπο και συνοδεύεται κατά περίπτωση από:

α) τα φύλλα υπολογισμού της αξίας ακινήτων (έντυπα 1 - 5, Κ1 - Κ9 και Α.Α.ΓΗΣ) και τις βεβαιώσεις που προβλέπονται για τη συμπλήρωσή τους. Τα φύλλα υπολογισμού της αξίας ακινήτων είναι δυνατόν να υποβληθούν σε μηχανογραφικό χαρτί, εφόσον περιλαμβάνονται όλα τα στοιχεία που περιέχονται σε αυτά. Για οποιαδήποτε ανακρίβεια ή παράλειψη των ανωτέρω στοιχείων επιβάλλονται οι προβλεπόμενες από τις διατάξεις των άρθρων 1 και 4 του Ν. 2523/1997, όπως ισχύουν, κυρώσεις.

β) αντίγραφο της απόφασης χορήγησης της απαλλαγής ακινήτου σύμφωνα με τις περιπτώσεις γ και στ της παραγράφου 2 και δ της παραγράφου 3 του άρθρου 15 του Ν. 3091/2002, όπως αυτά έχουν προσδιοριστεί με την Πολ. 1112/12.05.2011 ΑΥΟ.

γ) το σύνολο των δικαιολογητικών απαλλαγής από το φόρο, όπως αυτά έχουν οριστεί σύμφωνα με τις Πολ. 1093/14.06.2010 και Πολ. 1114/17.05.2011 Α.Υ.Ο., για τις εταιρείες οι οποίες υποχρεούνται σε υποβολή δήλωσης ειδικού φόρου επί ακινήτων και απαλλάσσονται από την υποχρέωση καταβολής του φόρου, τα οποία πρέπει να συμφωνούν μεταξύ τους ως προς το περιεχόμενο.

3. Για τα απαλασσόμενα ακίνητα δεν απαιτείται η συνυποβολή των φύλλων υπολογισμού της αξίας τους.

4. Τα δικαιολογητικά που υποβάλλονται σε άλλη γλώσσα κράτους μέλους της Ε.Ε. πλην της Ελληνικής, απαιτείται να συνοδεύονται από επίσημη μετάφραση.

5. Ο προϊστάμενος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. ή της αρμόδιας ελεγκτικής φορολογικής αρχής μπορεί να ζητήσει την προσκόμιση και οποιουδήποτε άλλου αποδεικτικού στοιχείου, όταν κατά τον έλεγχο της δήλωσης το κρίνει απαραίτητο.

6. Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΑΠΟΦ. Γ.Γ.Δ.Ε. ΠΟΛ. 1147/28.5.2014 (ΦΕΚ Β 1357/28.5.2014).- Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων έτους 2014 και διαδικασία υποβολής αυτής.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 15 έως 17 του Ν. 3091/2002 (330 Α) όπως ισχύουν.

2. Τις διατάξεις του Ν. 4174/2013 (170 Α) και ειδικότερα της παραγράφου 2 του άρθρου 18 με τις οποίες εξουσιοδοτείται ο Γενικός Γραμματέας Δημοσίων Εσόδων να ορίζει τη μορφή των φορολογικών δηλώσεων, τις πληροφορίες και τα στοιχεία που πρέπει να αναγράφονται σε αυτές καθώς και τον τρόπο υποβολής τους.

.....
Αποφασίζουμε

1. Για το έτος 2014, ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

2. Η αρχική δήλωση υποβάλλεται αποκλειστικά ηλεκτρονικά μέσω διαδικτύου από κάθε νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, το οποίο απαιτείται να είναι ενεργός χρήστης των υπηρεσιών του Taxisnet. Τροποποιητικές δηλώσεις υποβάλλονται χειρόγραφα στον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ..

3. Στις περιπτώσεις αναγραφής απαλασσόμενων ακινήτων, συμπληρώνεται υποχρεωτικά κωδικοποιημένος ο λόγος απαλλαγής ως ακολούθως:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΕΚΤΙΚΟ
1	Εισηγμένη σε Χρηματιστήριο
2	Ακαθ. έσοδα μεγαλύτερα εσόδων ακινήτων
3	Ανέγερση κτισμάτων (άρ.15 §2 περ. β)
4	Εγκατάσταση ναυτιλιακών εταιρειών
5	Εγκατάσταση πλοιοκτητριών εταιρειών
6	Μίσθωση εγκατάστασης ναυτιλιακών εταιρειών.
7	Μίσθωση εγκατάστασης πλοιοκτητριών εταιρειών
8	Η πλειοψηφία μετοχών ανήκει στο Δημόσιο
9	Διορισμός ΔΣ από Δημόσιο ή ΝΠΔΔ
10	Απαλ/να ακίνητα άρθρου 15 §2 περ. στ
11	Απαλλαγή άρθρου 15 §2 περ. ζ
12	ΑΕ που δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα
13	ΑΕ με μετοχές ανήκουσες σε εισηγμένες
14	ΕΠΕ που δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα
15	Απαλλαγή άρθρου 15 §3 περ. δ
16	Λοιπές Περιπτώσεις

4. Στην περίπτωση που η δήλωση ειδικού φόρου επί ακινήτων έτους 2014 περιλαμβάνει απαλλασσόμενα ακίνητα, που υπάγονται στις περιπτώσεις γ (περιπτώσεις 4, 5, 6 και 7 του πίνακα της προηγούμενης παραγράφου) και στ (περίπτωση 10 του πίνακα της προηγούμενης παραγράφου) της παραγράφου 2 και στην περίπτωση δ της παραγράφου 3 (περίπτωση 15 του πίνακα της προηγούμενης παραγράφου) του άρθρου 15 του Ν. 3091/2002, ο φορολογούμενος υποχρεούται να προσκομίσει την απαιτούμενη, κατά τις διατάξεις της παραγράφου 6 του άρθρου 15 του Ν.3091/2002, απόφαση απαλλαγής στον προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. εντός 15 εργάσιμων ημερών από τη με ηλεκτρονικό τρόπο υποβολή της δήλωσης του ειδικού φόρου.

5. Αν ο φορολογούμενος υποβάλει χρεωστική δήλωση ειδικού φόρου επί των ακινήτων και δεν καταβάλει το φόρο μέχρι και την τρίτη ημέρα από την υποβολή της δήλωσης, ο φόρος βεβαιώνεται μαζί με τις τυχόν επιβαρύνσεις που επιβάλλονται λόγω της καθυστέρησης καταβολής αυτού.

ΑΠΟΦ. Γ.Γ.Δ.Ε. ΠΟΛ.1096/28.4.2015- Τύπος και περιεχόμενο της δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων έτους 2015 και διαδικασία υποβολής αυτής.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 15 έως 17 του Ν. 3091/2002 (330/Α) όπως ισχύουν.

2. Τις διατάξεις του Ν. 4174/2013 (170/Α) και ειδικότερα της παραγράφου 2 του άρθρου 18, με τις οποίες εξουσιοδοτείται ο Γενικός Γραμματέας Δημοσίων Εσόδων να ορίζει τη μορφή των φορολογικών δηλώσεων, τις πληροφορίες και τα στοιχεία που πρέπει να αναγράφονται σε αυτές καθώς και τον τρόπο υποβολής τους.

3. Τις διατάξεις του άρθρου 15 του Ν. 4223/2013 (287/Α), για την προθεσμία καταβολής του ειδικού φόρου επί των ακινήτων.

4. Τις διατάξεις των άρθρων 10 και 68 του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών κ.λπ., ο οποίος κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του Ν. 2961/2001 (266/Α), όπως ισχύουν.

5. Τις διατάξεις των άρθρων 41 και 41Α του Ν. 1249/1982 (43/Α) και τις κατ εξουσιοδότηση αυτών εκδοθείσες αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών, για τον καθορισμό του τύπου και του περιεχομένου των φύλλων υπολογισμού αξίας ακινήτων και τον καθορισμό και την αναπροσαρμογή των τιμών εκκίνησης και των συντελεστών αυξομείωσης της φορολογητέας αξίας των ακι-

νήτων.

Αποφασίζουμε

1. Για το έτος 2015, ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας. (βλ. www.logistis.gr)

2. Η δήλωση ειδικού φόρου επί ακινήτων έτους 2015 υποβάλλεται αποκλειστικά ηλεκτρονικά μέσω διαδικτύου από το υπόχρεο νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα, το οποίο απαιτείται να είναι ενεργός χρήστης των υπηρεσιών του Taxisnet. Κατ'εξαίρεση, οι τροποποιητικές δηλώσεις του ιδίου έτους υποβάλλονται χειρόγραφα στον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. με συνυποβολή των κατά περίπτωση απαιτούμενων δικαιολογητικών.

3. Στις περιπτώσεις αναγραφής απαλλασσόμενων ακινήτων, συμπληρώνεται υποχρεωτικά ο λόγος απαλλαγής κωδικοποιημένος ως ακολούθως:

ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΕΚΤΙΚΟ
1	Εισηγμένη σε Χρηματιστήριο
2	Ακαθ. έσοδα μεγαλύτερα εσόδων ακινήτων
3	Ανέγερση κτισμάτων (άρ.15 § 2 περ. β)
4	Εγκατάσταση ναυτιλιακών εταιρειών
5	Εγκατάσταση πλοιοκτητριών εταιρειών
6	Μίσθωση εγκατάστασης ναυτιλιακών εταιρειών
7	Μίσθωση εγκατάστασης πλοιοκτητριών εταιρειών
8	Η πλειοψηφία μετοχών ανήκει στο Δημόσιο
9	Διορισμός ΔΣ από Δημόσιο ή ΝΠΔΔ
10	Απαλ/να ακίνητα άρθρου 15 § 2 περ. στ
11	Απαλλαγή άρθρου 15 § 2 περ. ζ
12	ΑΕ που δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα
13	ΑΕ με μετοχές ανήκουσες σε εισηγμένες
14	ΕΠΕ που δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα
15	Απαλλαγή άρθρου 15 § 3 περ. δ
16	Λοιπές Περιπτώσεις

ΑΠΟΦ. ΥΠ. ΟΙΚ/ΚΩΝ - ΕΡΓΑΣΙΑΣ & ΑΑΔΕ Α. 1065/28.04.2025.- Καθορισμός της διαδικασίας και κάθε αναγκαίας λεπτομέρειας για την εφαρμογή του άρθρου 67 του ν. 5042/2023 (Α' 88) αναφορικά με τη δυνατότητα παράτασης υποβολής φορολογικών και ασφαλιστικών δηλώσεων και καταστάσεων σε περίπτωση, ασθένειας, τοκετού ή θανάτου λογιστή – φοροτε-

χνικού.

Έχοντας υπόψη:

1. Το άρθρο 67 του ν. 5042/2023 (Α' 88) και ιδίως την παρ. 4 αυτού,
2. τον ν. 4172/2013 (Α'167) για τον Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος,
3. τον Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (Κώδικας ΦΠΑ, ν. 5144/2024, Α'162), τον Κώδικα Εμμέσων Φόρων επί των συναλλαγών του πεδίου εφαρμογής του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, καθώς και λοιπών εμμέσων φόρων (ν. 5177/2025, Α' 21), τα άρθρα 79 και 80 του ν. 4819/2021 (Α' 129) και το άρθρο 4 του ν. 4736/2020 (Α' 200),
4. τα άρθρα 15-17 του ν. 3091/2002 «Απλουστεύσεις και βελτιώσεις στη Φορολογία εισοδήματος και κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» (Α' 330),
5. το άρθρο 23 του ν. 3427/2005 «Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις» (Α' 312),
6. τον ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας, και άλλες διατάξεις» (Α'58),
7. το άρθρο 1 του π.δ. 340/1998 «Περί του επαγγέλματος Λογιστή-Φοροτεχνικού - αδείας ασκήσεως» (Α' 228),
8. το άρθρο 1 του ν. 2515/1997 «Άσκηση επαγγέλματος Λογιστή Φοροτεχνικού, λειτουργία Σώματος Ορκωτών Εκτιμητών (Σ.Ο.Ε.) και άλλες διατάξεις» (Α' 154).

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1**Σκοπός**

Με την παρούσα απόφαση καθορίζονται οι λεπτομέρειες και η διαδικασία για την εφαρμογή του άρθρου 67 του ν. 5042/2023 (Α' 88) αναφορικά με τη δυνατότητα παράτασης των προθεσμιών υποβολής φορολογικών και ασφαλιστικών δηλώσεων και καταστάσεων των λογιστών - φοροτεχνικών και των εντολών - πελατών τους, σε περίπτωση ασθένειας, τοκετού ή θανάτου λογιστή-φοροτεχνικού.

Άρθρο 2**Πεδίο εφαρμογής**

1. Στις διατάξεις του άρθρου 67 του ν. 5042/2023, εμπίπτουν οι λογιστές - φοροτεχνικοί κάτοχοι επαγγελματικής ταυτότητας σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 340/1998, σε περίπτωση που νοσηλεύτηκαν σε δημόσιο ή ιδιωτικό νοσοκομείο για διάστημα τουλάχιστον τριών (3) ημερών λόγω ασθένειας ή τοκετού ή απεβίωσαν.

2. Η δυνατότητα παράτασης προθεσμιών υποβολής που ορίζεται για τα πρόσωπα της παρ. 1, καταλαμβάνει τις πάσης φύσεως φορολογικές δηλώσεις και καταστάσεις που υποβάλλει ο λογιστής - φοροτεχνικός για λογαριασμό του ή για τις οποίες έχει αποδεδειγμένα εξουσιοδοτηθεί από εντολές πελάτες του μέσω της ψηφιακής πύλης MyAADE και έχει αποκτήσει πρόσθετο ρόλο, ώστε να ενεργεί για λογαριασμό τους για τη διαχείριση και υποβολή δηλώσεων, κατά τον προηγούμενο μήνα της ημερομηνίας εισαγωγής του στο νοσοκομείο και παραμένει εξουσιοδοτημένος σύμφωνα με τα στοιχεία της σχετικής εξουσιοδότησης στην ψηφιακή πύλη MyAADE. Πιο συγκεκριμένα, η δυνατότητα παράτασης καταλαμβάνει:

α) τις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος φυσικών προσώπων (έντυπο Ε1 και συνυποβαλλόμενα έντυπα),

β) τις δηλώσεις φορολογίας εισοδήματος νομικών προσώπων/νομικών οντοτήτων (έντυπο Ν και συνυποβαλλόμενα έντυπα),

γ) τις δηλώσεις απόδοσης παρακρατούμενων και προκαταβλητέων φόρων,

δ) τις δηλώσεις Πληροφοριακών Στοιχείων Μίσθωσης Ακίνητης Περιουσίας της υπό στοιχεία ΠΟΛ.1162/2018 (Β' 3579) απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ,

- ε) τις δηλώσεις πληροφοριακού χαρακτήρα,
 - στ) τις δηλώσεις Φ.Π.Α. (έντυπο Φ2),
 - ζ) τους ανακεφαλαιωτικούς πίνακες ενδοκοινοτικών παραδόσεων αγαθών και παροχών υπηρεσιών - αποθεμάτων στη διάθεση συγκεκριμένου πελάτη σε άλλο κ-μ (έντυπο Φ4),
 - η) τους ανακεφαλαιωτικούς πίνακες ενδοκοινοτικών αποκτήσεων αγαθών και λήψεων υπηρεσιών (έντυπο Φ5),
 - θ) τις δηλώσεις λοιπών εμμέσων φόρων,
 - ι) τις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9) φυσικών και νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων καθώς και τις δηλώσεις Ειδικού Φόρου επί των Ακινήτων (Ε.Φ.Α.) των νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων,
 - ια) κάθε άλλη φορολογική δήλωση ή κατάσταση για την οποία υπάρχει δυνατότητα εξουσιοδότησης λογιστή - φοροτεχνικού για την υποβολή της μέσω της ψηφιακής πύλης «myAADE»,
 - ιβ) την υποχρέωση ηλεκτρονικής διαβίβασης δεδομένων στην ψηφιακή πλατφόρμα myDATA της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων του λογιστή - φοροτεχνικού και των εντολέων - πελατών του, κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 16 του ΚΦΔ,
3. Η δυνατότητα παράτασης προθεσμιών υποβολής που ορίζεται για τα πρόσωπα της παρ. 1, καταλαμβάνει τις πάσης φύσεως δηλώσεις και καταστάσεις για θέματα ασφάλισης, ασφαλιστικών εισφορών και παροχών που υποβάλλει ο λογιστής - φοροτεχνικός προς τον e-ΕΦΚΑ, το ΤΕΚΑ και τους λοιπούς φορείς ασφάλισης, για λογαριασμό του ή για τις οποίες έχει αποδεδειγμένα εξουσιοδοτηθεί από εντολές πελάτες σύμφωνα με τα ανωτέρω.
- Πιο συγκεκριμένα, η ανωτέρω παράταση καταλαμβάνει:
- α. την υποβολή Αναλυτικής Περιοδικής Δήλωσης (ΑΠΔ) για τον e-ΕΦΚΑ και το ΤΕΚΑ ή αναλυτικών καταστάσεων εισφορών για τους λοιπούς φορείς ασφάλισης,
 - β. την προθεσμία καταβολής των αντίστοιχων τρεχουσών ασφαλιστικών εισφορών,
 - γ. την υποβολή αίτησης για υπαγωγή σε καθεστώς ρύθμισης ασφαλιστικών οφειλών και καταβολής δόσεων ρύθμισης,
 - δ. την υποβολή στοιχείων από την πλευρά του εργοδότη για την εξέταση αιτημάτων των ασφαλισμένων για τη λήψη παροχών (επίδομα ασθενείας, επίδομα μητρότητας),
 - ε. την γνωστοποίηση μεταβολών στα στοιχεία του εργοδότη.
4. Στις υπόψη διατάξεις εμπίπτουν οι δηλώσεις και καταστάσεις των παρ. 2 και 3 του λογιστή - φοροτεχνικού και των εντολέων πελατών του οι οποίες λήγουν σε ημερομηνίες εντός του διαστήματος που μεσολαβεί από την πρώτη (1η) μέχρι και την τριακοστή (30ή) ημέρα νοσηλείας ή έως και την τριακοστή (30ή) ημέρα από την ημερομηνία του θανάτου του.

Άρθρο 3

Παράταση προθεσμιών υποβολής

1. Σε περίπτωση νοσηλείας λογιστή - φοροτεχνικού, οι προθεσμίες υποβολής των φορολογικών και ασφαλιστικών δηλώσεων που εμπίπτουν στο άρθρο 2, παρατείνονται μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από αυτόν της έκδοσης του εξιτηρίου, εφόσον η νοσηλεία δεν υπερβαίνει τις τριάντα (30) ημέρες ή μέχρι το τέλος του επόμενου μήνα από αυτόν εντός του οποίου συμπληρώθηκε νοσηλεία τριάντα (30) ημερών, για μεγαλύτερης διάρκειας νοσηλεία.
2. Σε περίπτωση θανάτου λογιστή - φοροτεχνικού, οι προθεσμίες υποβολής των φορολογικών και ασφαλιστικών δηλώσεων που εμπίπτουν στο άρθρο 2, παρατείνονται μέχρι το τέλος του μεθεπόμενου μήνα από αυτόν του θανάτου.
3. Σε περίπτωση κατά την οποία οι προθεσμίες των δηλώσεων του άρθρου 2 έχουν παραταθεί με βάση την παρ. 1 του παρόντος και πριν την λήξη της νέας προθεσμίας επέλθει ο θάνατος του λογιστή - φοροτεχνικού, οι υπόψη δηλώσεις παρατείνονται εκ νέου με βάση την παρ. 2 του παρόντος.

Άρθρο 4**Δικαιολογητικά για την παράταση υποβολής δηλώσεων και καταστάσεων**

1. Για την παράταση των προθεσμιών υποβολής των φορολογικών και ασφαλιστικών δηλώσεων και καταστάσεων του ίδιου του λογιστή - φοροτεχνικού λόγω ασθένειας ή τοκετού, απαιτείται η νοσηλεία του για διάστημα τουλάχιστον τριών (3) ημερών σε δημόσιο ή ιδιωτικό νοσοκομείο, να αποδεικνύεται από σχετική βεβαίωση του εν λόγω νοσοκομείου από την οποία να προκύπτει η ημερομηνία εισόδου και εξόδου. Για τον υπολογισμό του διαστήματος νοσηλείας λαμβάνεται υπόψη και η ημέρα εξόδου.

2. Για την παράταση των προθεσμιών υποβολής των ασφαλιστικών δηλώσεων και καταστάσεων των πελατών - εντολέων του λογιστή - φοροτεχνικού - φυσικών ή/και νομικών προσώπων/οντοτήτων - πλέον των ανωτέρω, απαιτείται και η προσκόμιση της εκτύπωσης από την ψηφιακή πύλη myAADE στην επιλογή Μητρώο και Επικοινωνία/Βεβαίωση Εξουσιοδότησης της σχετικής εξουσιοδότησης προς τον λογιστή - φοροτεχνικό, ώστε να αποδεικνύεται ότι ήταν ήδη κατά τον προηγούμενο μήνα της ημερομηνίας εισαγωγής του στο νοσοκομείο και παραμένει εξουσιοδοτημένος, σύμφωνα με τα στοιχεία αυτής. Για την παράταση των προθεσμιών υποβολής των φορολογικών δηλώσεων και λοιπών υποχρεώσεων της παρούσας απόφασης, η εξουσιοδότηση επιβεβαιώνεται από τα συστήματα της ΑΑΔΕ.

3. Για την παράταση των προθεσμιών υποβολής των παρ. 1 και 2, σε περίπτωση θανάτου του λογιστή - φοροτεχνικού, η ημερομηνία του θανάτου του αποδεικνύεται από βεβαίωση του νοσοκομείου στο οποίο νοσηλεύτηκε και επήλθε ο θάνατος του ή από τη ληξιαρχική πράξη θανάτου του. Ειδικά για την παράταση των προθεσμιών υποβολής των φορολογικών δηλώσεων και λοιπών υποχρεώσεων της παρούσας απόφασης, δεν απαιτείται η προσκόμιση των εγγράφων του προηγούμενου εδαφίου, εφόσον ο θάνατος του λογιστή - φοροτεχνικού προκύπτει από τα στοιχεία που τηρεί η ΑΑΔΕ.

Άρθρο 5**Διαδικασία/τρόπος υποβολής των δηλώσεων και καταστάσεων**

1. Οι φορολογικές δηλώσεις και καταστάσεις του άρθρου 2, των οποίων η προθεσμία υποβολής παρτείνεται κατ' εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 67 του ν. 5042/2023, υποβάλλονται εντός των νέων προθεσμιών ως εμπρόθεσμες προς την αρμόδια για την παραλαβή της δήλωσης υπηρεσία κατά περίπτωση χωρίς την επιβολή προστίμου του άρθρου 53 του ΚΦΔ και χωρίς τον υπολογισμό του τόκου του άρθρου 52 του ίδιου νόμου ως εξής:

1α. Οι φορολογικές δηλώσεις και καταστάσεις της παρ. 2 του άρθρου 2, εκτός των περ. β', γ', ι' και ιβ' υποβάλλονται χειρόγραφα στην αρμόδια για την παραλαβή της δήλωσης υπηρεσία κατά περίπτωση. Οι ανωτέρω αναφερόμενες δηλώσεις και τα κατά περίπτωση δικαιολογητικά υποβάλλονται είτε με αποστολή αιτήματος μέσω της εφαρμογής «Τα Αιτήματά μου» στην ψηφιακή πύλη myAADE (<https://www1.aade.gr/gsisapps5/myaade#!/arxiki>) σύμφωνα με την υπό στοιχεία Α.1054/2022 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ είτε με αποστολή των ανωτέρω με φυσικό φάκελο, ταχυδρομικά με συστημένη επιστολή ή με υπηρεσία ταχυμεταφοράς.

Τα στοιχεία επικοινωνίας των αρμόδιων για την παραλαβή της δήλωσης υπηρεσιών κατά περίπτωση είναι αναρτημένα στην ιστοσελίδα της ΑΑΔΕ στο διαδίκτυο (www.aade.gr/menou/aade/epikoiponia >Στοιχεία Επικοινωνίας Υπηρεσιών ΑΑΔΕ για ραντεβού). Ως ημερομηνία υποβολής των δηλώσεων που υποβάλλονται στην αρμόδια για την παραλαβή της δήλωσης υπηρεσία κατά περίπτωση θεωρείται είτε η ημερομηνία αποστολής του αιτήματος στην εφαρμογή «Τα Αιτήματά μου» και η υποβολή της δήλωσης λαμβάνεται ως εμπρόθεσμη, εφόσον το αίτημα καταχωρηθεί στην εφαρμογή μέχρι το πέρας της τελευταίας ημέρας της καταληκτικής προθεσμίας υποβολής, είτε η ημερομηνία αποστολής του φυσικού φακέλου που προκύπτει από τη σφραγίδα του Ταχυδρομείου ή της υπηρεσίας ταχυμεταφοράς. Το αποδεικτικό του ταχυδρομείου ή της υπηρεσίας

ταχυμεταφοράς, αποτελεί αποδεικτικό υποβολής της δήλωσης και υπέχει θέση απόδειξης παραλαβής εκ μέρους του αποδέκτη.

Επίσης, είναι δυνατή η υποβολή των ανωτέρω δηλώσεων με κατάθεση στο γραφείο πρωτοκόλλου της αρμόδιας για την παραλαβή της δήλωσης υπηρεσία κατά περίπτωση. Μέσω της εφαρμογής «τα Ραντεβού μου» στην ψηφιακή πύλη myAADE παρέχεται η δυνατότητα προγραμματισμού ραντεβού για την υποβολή των δηλώσεων.

1β. Οι δηλώσεις των περ. β, γ' και ι' της παρ. 2 του άρθρου 2 υποβάλλονται ηλεκτρονικά μέσω της σχετικής εφαρμογής της ψηφιακής πύλης myAADE και στη συνέχεια υποβάλλεται αίτηση προς τον Προϊστάμενο της αρμόδιας για την παραλαβή της δήλωσης υπηρεσία κατά περίπτωση, η οποία αποστέλλεται μαζί με τα κατά περίπτωση δικαιολογητικά του άρθρου 4 σύμφωνα με τους προβλεπόμενους στην παρ. 1α τρόπους. Ειδικά οι δηλώσεις των περ. β' γ' και ι' που υποβάλλονται χειρόγραφα, όπως κατά περίπτωση προβλέπεται από το ισχύον κανονιστικό πλαίσιο, αποστέλλονται κατά τους προβλεπόμενους στην παρ. 1α τρόπους.

1γ. Τα δεδομένα της περ. ιβ' της παρ. 2 του άρθρου 2 διαβιβάζονται ηλεκτρονικά στην ψηφιακή πλατφόρμα myDATA της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων με σχετική ένδειξη Ασθένεια Λογιστή άρθρου 67 του ν. 5042/2023 (Α' 88) και τα κατά περίπτωση δικαιολογητικά του άρθρου 4 αποστέλλονται στην αρμόδια για την παραλαβή της δήλωσης υπηρεσία κατά περίπτωση, σύμφωνα με τους προβλεπόμενους στην παρ. 1α τρόπους.

2. Οι ασφαλιστικές δηλώσεις και καταστάσεις της παρ. 3 του άρθρου 2, των οποίων η προθεσμία παρατείνεται κατ' εφαρμογή του άρθρου 67 του ν. 5042/2023, υποβάλλονται εντός των νέων προθεσμιών ως εμπρόθεσμες προς τους ασφαλιστικούς φορείς, χωρίς την επιβολή πάσης φύσεως κυρώσεων.

Ειδικά οι Αναλυτικές Περιοδικές Δηλώσεις (ΑΠΔ) υποβάλλονται από τον ίδιο ή τον έτερο εξουσιοδοτημένο λογιστή κατά περίπτωση με μαγνητικό μέσο στην αρμόδια κατά τόπο τοπική Διεύθυνση του ε - ΕΦΚΑ χωρίς την επιβολή πρόσθετης επιβάρυνσης εκπρόθεσμης υποβολής καθόσον θεωρούνται εμπρόθεσμες.

Οι ανωτέρω υποβαλλόμενες σε μαγνητικό μέσο ΑΠΔ και τα κατά περίπτωση δικαιολογητικά αποστέλλονται στον Προϊστάμενο της αρμόδιας για την παραλαβή της δήλωσης Τοπικής Διεύθυνσης του ε - ΕΦΚΑ είτε με ψηφιακή απεικόνιση (scan), μέσω μηνύματος ηλεκτρονικού ταχυδρομείου, είτε (με φυσικό φάκελο) ταχυδρομικά ή με συστημένη επιστολή ή με υπηρεσία ταχυμεταφοράς. Επίσης, είναι δυνατή η κατάθεση τους και στο γραφείο πρωτοκόλλου της Τοπικής Διεύθυνσης του ε - ΕΦΚΑ. Ως ημερομηνία υποβολής των δηλώσεων θεωρείται η ημερομηνία που προκύπτει από την σφραγίδα του Ταχυδρομείου ή της υπηρεσίας ταχυμεταφοράς αντίστοιχα.

3. Σε περίπτωση θανάτου λογιστή -φοροτεχνικού, οι φορολογικές και ασφαλιστικές δηλώσεις και καταστάσεις του ιδίου που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του άρθρου 67 του ν. 5042/2023 υποβάλλονται από τους κληρονόμους του, με τους τρόπους που προβλέπονται στην παρ. 1α ή στην παρ. 2, στην αρμόδια για την παραλαβή της δήλωσης υπηρεσία κατά περίπτωση ή στους αρμόδιους κατά τόπους ασφαλιστικούς φορείς.

Άρθρο 6

Έναρξη Ισχύος

1. Η παρούσα απόφαση ισχύει για δηλώσεις η προθεσμία υποβολής των οποίων λήγει από την ημερομηνία δημοσίευσης στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως του ν. 5042/2023 και μετά, ήτοι από τις 10.4.2023.

2. Τυχόν πρόστιμα που έχουν επιβληθεί λόγω εκπρόθεσμης υποβολής για δηλώσεις του άρθρου 2 που υποβλήθηκαν από την 10.4.2023 και μέχρι τη δημοσίευση της παρούσας ακυρώνονται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 74 του ΚΦΔ. Ποσά που τυχόν έχουν εισπραχθεί επιστρέφονται, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις. Ομοίως, τόκοι που έχουν εισπραχθεί λόγω εκπρόθεσμης κα-

ταβολής για δηλώσεις του άρθρου 2 που υποβλήθηκαν από την 10.4.2023 και μέχρι τη δημοσίευση της παρούσας, επιστρέφονται, κατόπιν αιτήσεως του φορολογούμενου που υποβάλλεται ηλεκτρονικά ή αποστέλλεται ταχυδρομικά ή κατατίθεται στο γραφείο πρωτοκόλλου της αρμόδιας για την παραλαβή της δήλωσης υπηρεσία κατά περίπτωση.

3. Τυχόν προσauξήσεις που έχουν επιβληθεί λόγω εκπρόθεσμης υποβολής ασφαλιστικών δηλώσεων του άρθρου 2, των οποίων η προθεσμία υποβολής έληγε από την 10.4.2023 και μέχρι τη δημοσίευση της παρούσας, ακυρώνονται. Ποσά που τυχόν έχουν εισπραχθεί επιστρέφονται, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Ομοίως, προσauξήσεις που έχουν εισπραχθεί λόγω εκπρόθεσμης καταβολής ασφαλιστικών εισφορών, απαιτητών από την 10.4.2023 και μέχρι τη δημοσίευση της παρούσας, ακυρώνονται. Ποσά που τυχόν έχουν εισπραχθεί επιστρέφονται, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2584 Β' /27.5.2025)

ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ – ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

ΕΓΚ. ΥΠ. ΟΙΚ. 1021764/5.3.2003, ΠΟΛ. 1041.- Κοινοποίηση διατάξεων άρθρων 15, 16, 17 και 18 του Ν. 3091/2002.

ΕΙΔΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Με τις διατάξεις των άρθρων 15 έως και 18 επιβάλλεται για πρώτη φορά ειδικός φόρος επί των ακινήτων, που αποσκοπεί στη δημιουργία αντικινήτρων και στην πάταξη της φοροαποφυγής, που παρατηρείται συνήθως σε ακίνητα που ανήκουν σε αλλοδαπές εταιρείες, οι οποίες δεν έχουν καμία δραστηριότητα στη χώρα της έδρας τους, αλλά ούτε κατά κανόνα και στη χώρα όπου βρίσκονται τα ακίνητα τα οποία κατέχουν.

Άρθρο 15

Με τις διατάξεις της παραγράφου 1 επιβάλλεται ειδικός ετήσιος φόρος 3% επί της αξίας των ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα και ανήκουν σε εταιρείες κατά πλήρη ή ψιλή κυριότητα ή επί των οποίων έχουν αυτές εμπράγματα δικαιώματα επικαρπίας.

Εξαιρούνται από την καταβολή του φόρου αυτού:

α) Ανεξάρτητα από τη χώρα στην οποία έχουν την έδρα τους σύμφωνα με τα καταστατικά τους έγγραφα (παρ. 2)

- Εταιρείες των οποίων οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά.

- Εταιρείες, που ασκούν στην Ελλάδα και άλλη επιχειρηματική δραστηριότητα (εμπορική, μεταποιητική, παροχής υπηρεσιών), εφόσον τα ακαθάριστα έσοδά τους από τη δραστηριότητα αυτή είναι μεγαλύτερα των ακαθάριστων εσόδων από ακίνητα κατά το οικείο οικονομικό έτος. Στην περίπτωση αυτή και για το οικονομικό έτος αυτό, δεν θα υπολογίζονται τα έσοδα από ακίνητα, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούν οι εταιρείες αυτές αποκλειστικά για την άσκηση της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας.

- Ναυτιλιακές επιχειρήσεις που έχουν εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 89/1967, όπως τροποποιήθηκε και ισχύει και πλοιοκτήτριες εταιρείες εμπορικών πλοίων, μόνο για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν στην Ελλάδα αποκλειστικά ως γραφεία ή αποθήκες, για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών.

- Εταιρείες οι οποίες εκμισθώνουν ακίνητα σε εταιρείες που έχουν εγκατασταθεί σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 89/1967, αποκλειστικά και μόνο για την εγκατάσταση των γραφείων ή των αποθηκών τους (και μόνο για τα ακίνητα αυτά).

- Εταιρείες οι οποίες ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε οργανισμούς δημοσίου δικαίου,

όπως αυτοί νοούνται σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 2 του π.δ. 346/1998.

β) Αν έχουν την έδρα τους στην Ελλάδα ή σε άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης (παρ. 3)

- Ανώνυμες Εταιρείες με ονομαστικές μετοχές, μέχρι φυσικού προσώπου ή εφόσον συμμετέχουν νομικά πρόσωπα να δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τις μετοχές, τα μερίδια ή τις μερίδες τους,

- Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης, εφόσον τα εταιρικά μερίδια ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον συμμετέχουν νομικά πρόσωπα να δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τις μετοχές, τα μερίδια ή τις μερίδες τους.

- Προσωπικές Εταιρείες, εφόσον οι εταιρικές μερίδες ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον συμμετέχουν νομικά πρόσωπα να δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα, που κατέχουν τις μετοχές, τα μερίδια ή τις μερίδες τους.

Δηλαδή αν το σύνολο των μετοχών, μεριδιών ή μερίδων δεν το κατέχουν φυσικά πρόσωπα, τότε τα νομικά πρόσωπα που συμμετέχουν πρέπει και αυτά να δηλώσουν τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν το σύνολο των δικών τους μετοχών, μεριδιών ή μερίδων.

γ) Αν έχουν την έδρα τους κατά τα καταστατικά τους έγγραφα σε τρίτη χώρα εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης (παρ. 4)

Προβλέπεται ότι, για να τύχουν της απαλλαγής από το φόρο οι εταιρείες που έχουν την έδρα τους σε χώρα εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης, πρέπει, οι μετοχές, μερίδια ή μερίδες τους να ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή να δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τις μετοχές, μερίδια ή μερίδες εταιρειών που συμμετέχουν σε αυτές, εφόσον όμως υπάρχει σύμβαση διοικητικής συνδρομής για την καταπολέμηση της απάτης και της φοροδιαφυγής με τη χώρα όπου βρίσκεται η έδρα των εταιρειών αυτών, σύμφωνα με τα καταστατικά τους έγγραφα.

Το βάρος της απόδειξης, για την ύπαρξη των νομίμων προϋποθέσεων που ορίζονται για την υπαγωγή σε συγκεκριμένη κατηγορία εξαιρέσης από το φόρο, έχει το νομικό πρόσωπο που την επικαλείται (παρ. 5).

Για την εφαρμογή των διατάξεων του νόμου αυτού ορίζεται ότι, οι εταιρείες της παραγράφου 1 του άρθρου 15 του παρόντος που υπόκεινται στον ειδικό φόρο, θεωρούνται κύριοι ή επικαρπωτές από το χρόνο σύνταξης των οριστικών συμβολαίων, ανεξάρτητα από το χρόνο της μεταγραφής στο οικείο υποθηκοφυλακείο (παρ. 6).

Για καλύτερη κατανόηση των πιο πάνω παραθέτουμε μερικά παραδείγματα:

Παράδειγμα 1ο

Η εταιρεία DOM L.T.D. με έδρα την Αργεντινή, έχει στην κατοχή της ακίνητο στην Ελλάδα, από το οποίο εισέπραξε ενοίκια 5.000,00 ευρώ για το οικονομικό έτος 2003 (χρήση 2002).

Στην Ελλάδα εμπορεύεται κατεψυγμένο κρέας. Την εμπορία της ασκεί σε άλλο ιδιόκτητο κτίριο και το τεκμαρτό μίσθωμα της ιδιοχρησιμοποίησης ήταν 15.000,00 ευρώ για τη χρήση 2002 (τα οποία δεν συνυπολογίζονται με τα ανωτέρω μισθώματα).

Τα ακαθάριστα έσοδα από την εμπορική δραστηριότητα ήταν για τη χρήση 2002, 35.000,00 ευρώ.

Η εταιρεία δεν υπόκειται στον ειδικό φόρο, γιατί κατά το οικονομικό έτος 2003 (χρήση 2002) τα έσοδά της από ακίνητα (5.000,00 ευρώ) είναι μικρότερα από τα λοιπά ακαθάριστα έσοδά της (35.000,00 ευρώ). Το ποσό των 15.000,00 ευρώ από το ιδιοχρησιμοποιούμενο ακίνητό της, δεν προστίθεται στα έσοδα από τα μισθώματα της εταιρείας.

Αν όμως τα ακαθάριστα έσοδα της εταιρείας, από την εμπορική της δραστηριότητα για το οικονομικό έτος 2004 (χρήση 2003) ανέλθουν στο ποσό των 2.000,00 ευρώ, η εταιρεία θα υπόκειται στον ειδικό φόρο ακινήτων για το έτος 2004, αφού τα έσοδα από εμπορική δραστηριότητα είναι μικρότερα των εσόδων από μισθώματα, καθόσον δεν εμπίπτει σε καμία άλλη κατηγορία εξαιρέσης, αφού, π.χ., με την Αργεντινή, χώρα της έδρας της, δεν υπάρχει σύμβαση διοικητικής συνδρο-

μής για την καταπολέμηση της απάτης και της φοροδιαφυγής, ώστε να υπαχθεί στην εξαίρεση της παραγράφου 4 του άρθρου 15.

Παράδειγμα 2ο

Η εταιρεία JUPITER S.A., με έδρα την Ιταλία, έχει στην κατοχή της αγροτεμάχιο στη Σαντορίνη και δεν ασκεί άλλη δραστηριότητα στην Ελλάδα.

Το 50% του συνόλου των μετοχών της ανήκει στην εταιρεία ΗΛΙΟΣ Α.Ε., με έδρα την Ελλάδα και η οποία δηλώνει τα πέντε φυσικά πρόσωπα που κατέχουν το σύνολο των μετοχών της. Το υπόλοιπο 50% ανήκει σε δύο φυσικά πρόσωπα, που τα δηλώνει.

Η εταιρεία απαλλάσσεται του ειδικού φόρου δεδομένου ότι δηλώνει τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν το σύνολο των μετοχών της (αλλά και επειδή για την Ιταλία ως χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης δεν απαιτείται σύμβαση διοικητικής συνδρομής για την καταπολέμηση της απάτης και της φοροδιαφυγής).

Άρθρο 16

Με τις διατάξεις της παραγράφου 1 ορίζεται σε ολόκληρο και η ευθύνη των παρένθετων προσώπων (φυσικών ή νομικών) για την καταβολή του ειδικού φόρου, εφόσον συμμετέχουν με οποιαδήποτε μορφή ή παρεμβάλλονται καθ' οιονδήποτε τρόπο στη σειρά συμμετοχών, στο κεφάλαιο ενός νομικού προσώπου.

Περαιτέρω, με τις διατάξεις της παραγράφου 2 προβλέπεται ευθύνη σε ολόκληρο για την καταβολή του φόρου, εκτός του υπόχρεου, και του νέου κυρίου ή επικαρπωτή, αν η κυριότητα ή επικαρπία μεταβιβάσθει.

Διευκρινίζεται ότι η ευθύνη σε ολόκληρο μαζί με τους υπόχρεους έχουν και οι τελευταίοι κάτοχοι ακινήτων από σύμβαση.

Για να θεμελιώνεται η ευθύνη απαιτείται:

- Να υπάρχει τίτλος, με βάση τον οποίο βεβαιώθηκε σε βάρος του υπόχρεου ο φόρος, ο οποίος θα αποτελέσει και τον τίτλο για την είσπραξη του φόρου από τον τρίτο, και
- Το ακίνητο να μεταβιβάσθηκε από τον κυρίως υπόχρεο σε φόρο με σύμβαση, η οποία καταρτίστηκε μεταξύ αυτού και του τρίτου.

Ως εκ τούτου, ο κάτοχος ακινήτου που το απέκτησε με αναγκαστικό πλειστηριασμό και οι καθολικοί ή ειδικοί διάδοχοί του, δεν ευθύνονται για το φόρο που βεβαιώθηκε σε βάρος του υπόχρεου, γιατί, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 54 του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων, όπως ισχύει, αυτός που επισπεύδει τον πλειστηριασμό είναι υποχρεωμένος, με ποινή να ακυρωθεί ο πλειστηριασμός, να κοινοποιήσει με δικαστικό επιμελητή, στους προϊσταμένους των Δ.Ο.Υ. της περιφέρειας της κατοικίας και της άσκησης του επαγγέλματος του υπόχρεου σε φόρο, αντίγραφο του προγράμματος πλειστηριασμού, ώστε να μπορεί το Δημόσιο να αναγγεληθεί, για την κατάταξη του στο εκπλειστηρίασμα.

Τονίζεται ότι ο τελευταίος κάτοχος δεν ευθύνεται για ολόκληρο το φόρο που οφείλεται από τον υπόχρεο, αλλά μόνο για το φόρο που επιμεριστικά αναλογεί στο ακίνητο που κατέχει.

Για καλύτερη κατανόηση των πιο πάνω, δίνουμε το ακόλουθο παράδειγμα:

Έστω ότι η εταιρεία AXION L.T.D., η οποία είναι υπόχρεη σε καταβολή του ειδικού φόρου επί των ακινήτων, είναι κυρία την 1η Ιανουαρίου ενός αγροτεμαχίου αξίας, κατά δήλωση, 200.000,00 ευρώ και ενός διαμερίσματος αξίας, κατά δήλωση, 100.000,00 ευρώ, το οποίο ακολούθως μεταβίβασε λόγω πώλησης.

Υπέβαλε εμπρόθεσμη δήλωση για το σύνολο της αξίας των ακινήτων της (300.000,00 ευρώ) και κατέβαλε φόρο βάσει δήλωσης 9.000,00 ευρώ.

Κατά τον έλεγχο που γίνεται μετά από 12 μήνες από την υποβολή της δήλωσης, η συνολική αξία της περιουσίας προσδιορίστηκε οριστικά στο ποσό των 700.000,00 ευρώ και η αξία του διαμερίσματος που μεταβιβάστηκε σε 200.000,00 ευρώ.

Έτσι έχουμε:

- Αξία 700.000,00 ευρώ - φόρος που αναλογεί 21.000,00 ευρώ
- Μείον ο φόρος της δήλωσης 9.000,00 ευρώ
- Υπόλοιπο φόρου 12.000,00 ευρώ
- Πρόσθετος φόρος ανακρίβειας
($3 \times 12 = 36\%$) 4.320,00 ευρώ
- Σύνολο φόρου 16.320,00 ευρώ

Το ποσό του φόρου, που αναλογεί επιμεριστικά στην αξία του ακινήτου που μεταβιβάστηκε, είναι:

$16.320,00 \times 200.000,00$

$700.000,00 = 4.662,86$

Γι αυτό το ποσό του φόρου (4.662,86 ευρώ) ευθύνεται και ο τελευταίος κάτοχος του ακινήτου (αγοραστής).

Άρθρο 17

Με τις διατάξεις του άρθρου αυτού ορίζεται η διαδικασία επιβολής του ειδικού φόρου.

Χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης ορίζεται η 1η Ιανουαρίου κάθε έτους (παρ. 1).

Κατά συνέπεια, κάθε εταιρεία που εμπίπτει στο φόρο αυτό, οφείλει στην ετήσια δήλωσή της να αναγράφει τα ακίνητα που έχει στην κατοχή της την 1η Ιανουαρίου του έτους, ανεξάρτητα αν στη συνέχεια και μέχρι την ημερομηνία υποβολής της δήλωσης έχει μεταβιβάσει το σύνολο ή μέρος των ακινήτων της.

Ο υπολογισμός του φόρου θα γίνεται με την αξία που έχουν τα ακίνητα ή τα εμπράγματα δικαιώματα σε αυτά, την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

Ο προσδιορισμός της αξίας των ακινήτων διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 2961/2001 «Κύρωση του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών Προϊκών και Κερδών από Λαχεία» και συγκεκριμένα:

- Για τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχή που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία τους προσδιορίζεται με βάση το σύστημα αυτό.

- Για γήπεδα (αγροτεμάχια-οικόπεδα) χωρίς κτίσματα, που βρίσκονται σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, ο προσδιορισμός αυτός γίνεται με βάση την αγοραία αξία, όπως αυτή διαμορφώνεται με τα συγκριτικά στοιχεία.

- Για τα ακίνητα στα οποία υπάρχουν κτίσματα και βρίσκονται σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία των κτισμάτων υπολογίζεται με αντικειμενικά κριτήρια, ενώ η αξία του οικοπέδου με βάση τα συγκριτικά στοιχεία.

- Αν η επικαρπία έχει διαχωριστεί από την κυριότητα, ο προσδιορισμός της αξίας της γίνεται σύμφωνα με όσα ισχύουν στη φορολογία κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών (άρθρο 15 ν. 2961/2001).

- Η αξία της ψιλής κυριότητας βρίσκεται, αν από την αξία της πλήρους κυριότητας αφαιρέσουμε την αξία της επικαρπίας.

Υποχρέωση υποβολής δήλωσης έχουν όσες εταιρείες, έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, εφόσον δεν υπάγονται σε καμία από τις εξαιρέσεις των παραγράφων 2, 3 και 4 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, και δεν κάνουν χρήση της μεταβατικής διάταξης (παρ. 2 άρθρ. 18).

Για την παραλαβή των δηλώσεων και τη βεβαίωση του ειδικού φόρου επί των ακινήτων, αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδιος και για τη φορολογία εισοδήματος.

Υπάρχει δυνατότητα με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών να τροποποιείται η αρμοδιότητα αυτή (παρ. 3).

Η δήλωση υποβάλλεται μέχρι την 20ή Μαΐου κάθε έτους. Για τον τρόπο υποβολής των δηλώ-

σεων εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 68 του ν. 2961/2001 «Κύρωση του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών Προικών και Κερδών από Λαχεία» (παρ. 4).

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ανωτέρω άρθρου, η δήλωση υποβάλλεται αυτοπροσώπως από το νόμιμο εκπρόσωπο της εταιρείας ή από το νόμιμο πληρεξούσιό του και υπογράφεται μπροστά στον αρμόδιο οικονομικό υπάλληλο. Η πληρεξουσιότητα μπορεί να δοθεί και με απλή επιστολή, που έχει θεωρηθεί ατελώς για το γνήσιο της υπογραφής του αντιπροσωπευμένου, από οποιαδήποτε διοικητική αρχή.

Σημειώνεται πως η δήλωση δεν μπορεί να αποσταλεί ταχυδρομικώς.

Ειδικά για την πρώτη εφαρμογή του νόμου, η δήλωση θα υποβληθεί μέχρι την 20ή Ιουλίου 2003 (παρ. 1 άρθρου 18), και αυτό για να υπάρξει εύλογο χρονικό διάστημα, ώστε να μπορούν οι υπόχρεοι να κάνουν χρήση της μεταβατικής διάταξης του άρθρου 18.

Το έντυπο της δήλωσης καθώς και τα φύλλα υπολογισμού της αξίας των ακινήτων χορηγούνται δωρεάν από την αρμόδια Δ.Ο.Υ.

Ο προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. που παραλαμβάνει τη δήλωση είναι υποχρεωμένος να χορηγεί σ αυτόν που υποβάλλει τη δήλωση απόδειξη παραλαβής εφόσον του ζητηθεί.

Στην περίπτωση αυτή η δήλωση υποβάλλεται σε τρία αντίτυπα, από τα οποία το ένα θεωρείται στην οικεία ένδειξη από τον υπάλληλο της Δ.Ο.Υ. που παραλαμβάνει τη δήλωση και επιστρέφεται στο φορολογούμενο.

Με τη θεώρηση το αντίτυπο αποτελεί απόδειξη παραλαβής του εντύπου της δήλωσης και όχι ακριβές αντίγραφο αυτού.

Ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης καθώς και κάθε άλλο έγγραφο που είναι απαραίτητο να επισυναφθεί σ αυτήν, καθορίζονται με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών, οι οποίες δημοσιεύονται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Για την καταχώριση των δηλώσεων που υποβάλλονται, την έκδοση των πράξεων επιβολής του φόρου, την επίδοση των προσκλήσεων, των πράξεων και των υπόλοιπων εγγράφων, την εξώδικη λύση των διαφορών, την έκπτωση του δικαιώματος του Δημοσίου για την κοινοποίηση πράξης επιβολής του φόρου και προστίμου, το απόρρητο των φορολογικών στοιχείων και γενικά τη διαδικασία βεβαίωσης του φόρου, εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις για την επιβολή του φόρου εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων, όπως ισχύουν (παρ. 5).

Ο φόρος που αναλογεί καταβάλλεται εφάπαξ με την υποβολή της δήλωσης.

Τονίζεται ότι δήλωση που υποβάλλεται χωρίς την καταβολή του φόρου θεωρείται απαράδεκτη και δεν παράγει έννομα αποτελέσματα (παρ. 4).

Κατά τα λοιπά, για την επιβολή των πρόσθετων φόρων, εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων 1, 4, 5, 6, 7 και 8 του άρθρου 1, καθώς και των άρθρων 2, 4, 9, 15, 22, 23 και 24 του ν. 2523/1997, όπως ισχύουν (παρ. 6).

Συγκεκριμένα στην παράγραφο 1 του άρθρου 1 του ν. 2523/1997, προβλέπεται:

Όταν δεν υποβληθεί καθόλου δήλωση, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 3,5% επί του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε ο υπόχρεος λόγω μη υποβολής της δήλωσης, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Όταν υποβληθεί ανακριβής δήλωση επιβάλλεται στον υπόχρεο πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 3% επί του φόρου, την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε ο υπόχρεος, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Όταν η δήλωση υποβληθεί εκπρόθεσμα επιβάλλεται πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 1,5% επί του φόρου που οφείλεται για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Με το άρθρο 4 του ίδιου νόμου ορίζεται ότι, στα πρόσωπα που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις οι οποίες απορρέουν από την κείμενη φορολογική νομοθεσία, επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο

από εκατόν δεκαεπτά (117) ευρώ μέχρι χίλια εκατόν εβδομήντα (1.170) ευρώ, όπως και σε περιπτώσεις που δεν προκύπτει ποσό φόρου για καταβολή.

Σύμφωνα με την παράγραφο 4 του άρθρου 2 του ανωτέρω νόμου ορίζονται ως ανώτατα όρια για την επιβολή των πρόσθετων φόρων ποσοστό 200% για την υποβολή εκπρόθεσμης δήλωσης και 300% για την υποβολή ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολής δήλωσης, επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε ο υπόχρεος.

Άρθρο 18

(Μεταβατική διάταξη)

Επειδή με τις διατάξεις των προηγούμενων άρθρων για πρώτη φορά επιβάλλεται ο ειδικός αυτός φόρος, θεωρήθηκε αναγκαίο θα θεσπισθεί μεταβατική διάταξη με κίνητρα κατά τον πρώτο χρόνο επιβολής του φόρου, για τη μεταβίβαση των ακινήτων για τα οποία υπάρχει υποχρέωση καταβολής του φόρου αυτού, με μειωμένους τους αναλογούντες φόρους.

Με την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού ορίζεται ότι ειδικά για την πρώτη εφαρμογή του νόμου η δήλωση του άρθρου 17 θα υποβληθεί μέχρι την 20ή Ιουλίου 2003, έτσι ώστε εντός εξαμήνου να γίνουν μεταβιβάσεις των ακινήτων με ευνοϊκούς όρους.

Ακολουθώντας με τις διατάξεις του εδαφίου α της παραγράφου 2 προβλέπεται ότι μεταβιβάσεις ακινήτων (από επαχθή ή χαριστική αιτία) των εταιρειών που υπόκεινται στον ειδικό φόρο επί των ακινήτων (του άρθρου 15), εφόσον πραγματοποιηθούν εντός εξαμήνου από την έναρξη ισχύος του νόμου σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα που εξαιρούνται από την υποχρέωση καταβολής του φόρου αυτού, απαλλάσσονται:

α) από τον ειδικό φόρο (για το έτος 2003),

β) από τον οφειλόμενο, με τις γενικές διατάξεις της περίπτωσης ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 2238/1994 όπως ισχύει), φόρο επί της προκύπτουσας υπεραξίας,

γ) από το 50% του φόρου μεταβίβασης ή δωρεάς που αναλογεί κατά περίπτωση.

Στη συνέχεια, με το β εδάφιο της παραγράφου αυτής, προβλέπεται ακόμη ότι, σε περίπτωση που μεταβιβαστεί ακίνητο των εταιρειών που υπόκεινται στον ειδικό φόρο επί των ακινήτων μέσα σε έξι (6) μήνες από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, σε φυσικό πρόσωπο που αποδεικνύει ότι είναι ο πραγματικός κύριος ή σύζυγος αυτού ή έχει σχέση συγγένειας κατ'ευθεία γραμμή μέχρι δευτέρου βαθμού (παππούς - γονέας/παιδί - εγγονός) με αυτόν, δεν θα εφαρμόζεται το τεκμήριο αγοράς του ακινήτου, με την προϋπόθεση ότι, κατά το χρόνο κτήσης του ακινήτου από την εταιρεία, η δαπάνη αγοράς αυτού καλυπτόταν με τα δηλούμενα εισοδήματα (κεφάλαιο προηγούμενων ετών κ.λπ.), σύμφωνα με το άρθρο 19 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.

Τα απαιτούμενα αποδεικτικά στοιχεία καθώς και κάθε άλλη λεπτομέρεια εφαρμογής της διάταξης αυτής θα καθορισθούν με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών.

ΕΓΚ, ΥΠ. ΟΙΚ. 1103243/19.11.2003, ΠΟΛ. 1120.- Οδηγίες για τη συμπλήρωση, παραλαβή και εκκαθάριση των δηλώσεων ειδικού φόρου επί των ακινήτων.

Ι. ΓΕΝΙΚΑ

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 (ΦΕΚ 330/24.2.2002), από το έτος 2003 και κάθε επόμενο, επιβάλλεται ετήσιος ειδικός φόρος τρία τοις εκατόν (3%) επί της αξίας των ακινήτων που βρίσκονται στην Ελλάδα, και ανήκουν σε εταιρίες κατά πλήρη κυριότητα ή επί των οποίων οι εταιρίες έχουν εμπράγματα δικαιώματα ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας.

Περαιτέρω, με τις διατάξεις των παρ. 2, 3 και 4 του ίδιου άρθρου προβλέπονται εξαιρέσεις από την καταβολή του φόρου αυτού για ορισμένες κατηγορίες εταιριών.

Επίσης, με το άρθρο 18 του ίδιου νόμου παρέχεται η δυνατότητα στις εταιρίες που υπόκεινται στον ειδικό φόρο επί των ακινήτων να μεταβιβάσουν τα ακίνητα τα οποία έχουν στην κυριότητά

τους με ευνοϊκούς όρους και να απαλλαγούν από την υποχρέωση του ειδικού αυτού φόρου για το έτος 2003.

2. Με την 1022340/27/0013 ΠΟΛ. 1047/6.3.2003 Απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, που εκδόθηκε κατ'εξουσιοδότηση της παρ. 7 του αρ. 17 του ν. 3091/2002, ορίζεται ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης ειδικού φόρου 3% επί των ακινήτων των εταιριών, καθώς και τα δικαιολογητικά έγγραφα που συνυποβάλλονται με αυτή.

Σύμφωνα με την πιο πάνω απόφαση, η δήλωση του ειδικού φόρου απαιτείται να συνοδεύεται από τα φύλλα υπολογισμού αξίας των ακινήτων.

Εξάλλου, με την 1021764/10217/B0012 ΠΟΛ. 1041/5.3.2003 εγκύκλιο, με την οποία κοινοποιήθηκαν οι διατάξεις των άρθρων 15 έως και 18 του ν. 3091/2002, διευκρινίστηκε ότι υποχρέωση υποβολής δήλωσης έχουν όσες εταιρίες έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, εφόσον δεν υπάγονται σε καμία από τις εξαιρέσεις των παραγράφων 2, 3 και 4 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 και δεν έχουν κάνει χρήση της μεταβατικής διάταξης της παραγράφου 2 του άρθρου 18.

3. Σύμφωνα με την παρ. 4 το άρθρου 17 του ν. 3091/2002, η δήλωση υποβάλλεται μέχρι την 20ή Μαΐου κάθε έτους φορολογίας. Ειδικά κατά την πρώτη εφαρμογή του νόμου η δήλωση έπρεπε να υποβληθεί μέχρι την 20ή Ιουλίου 2003, αλλά με την 1103609/507/0013/19.11.2003 Α.Υ.Ο. η προθεσμία υποβολής της δήλωσης του έτους 2003 παρατάθηκε μέχρι τις 23.12.2003.

Η δήλωση του ειδικού φόρου υποβάλλεται σε δύο (2) αντίτυπα, από τα οποία το ένα θεωρείται στην οικεία ένδειξη από τον υπάλληλο της ΔΟΥ που παραλαμβάνει τη δήλωση και επιστρέφεται στον φορολογούμενο, αφού πρώτα αυτός καταβάλλει τον αναλογούντα φόρο. Με τη θεώρηση το αντίτυπο αποτελεί απόδειξη παραλαβής του εντύπου της δήλωσης και όχι ακριβές αντίγραφο αυτού.

Επισημαίνεται ότι η δήλωση δεν μπορεί να αποσταλεί ταχυδρομικώς ή μέσω Διαδικτύου (Internet - Taxisnet).

Αρμόδιος για την παραλαβή των δηλώσεων και τη βεβαίωση του ειδικού φόρου επί των ακινήτων είναι ο προϊστάμενος της ΔΟΥ που είναι αρμόδιος και για τη φορολογία εισοδήματος.

4. Ο φόρος υπολογίζεται με σταθερό συντελεστή 3% χωρίς την αφαίρεση αφορολογήτου ποσού επί της αξίας των ακινήτων όπως αυτή προσδιορίζεται σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 2961/2001 «Κύρωση του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προϊκών και Κερδών από Λαχεία» και συγκεκριμένα:

Για τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχή που εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία τους προσδιορίζεται με βάση το σύστημα αυτό.

Για γήπεδα (αγροτεμάχια - οικόπεδα) χωρίς κτίσματα, που βρίσκονται σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται με βάση την αγοραία αξία, όπως αυτή διαμορφώνεται με τα συγκριτικά στοιχεία.

Για τα ακίνητα στα οποία υπάρχουν κτίσματα και βρίσκονται σε περιοχές που δεν εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα, η αξία των κτισμάτων υπολογίζεται με αντικειμενικά κριτήρια, ενώ η αξία του οικοπέδου με βάση τα συγκριτικά στοιχεία.

Σε περίπτωση διαχωρισμού της επικαρπίας από την κυριότητα ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται σύμφωνα με όσα ισχύουν στη φορολογία κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών (άρθρο 15 ν. 2961/2001).

Το ποσό του φόρου που προκύπτει καταβάλλεται με την υποβολή της δήλωσης.

Επισημαίνεται ότι δήλωση που υποβάλλεται χωρίς την καταβολή του οικείου φόρου θεωρείται απαράδεκτη και δεν παράγει έννομα αποτελέσματα.

II. ΕΙΔΙΚΑ

A. Συμπλήρωση της δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων:

Πρώτη σελίδα της δήλωσης:

Το πλαίσιο «ΕΙΔΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ» συμπληρώνεται με Χ στο ανάλογο τετραγωνίδιο, αν πρόκειται για αρχική, συμπληρωματική, ανακλητική ή δήλωση που υποβάλλεται με επιφύλαξη.

Περαιτέρω, θα πρέπει να έχουν συμπληρωθεί από το φορολογούμενο όλοι οι κωδικοί - από 001 έως και 015 καθώς και το είδος της δήλωσης αλλά απαραίτητως και τα στοιχεία του καταθέτο-ντος τη δήλωση.

Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στη συμπλήρωση του κωδικού 004 (χώρα που βρίσκεται η έδρα του νομικού προσώπου κατά το καταστατικό του), καθώς και στους κωδικούς 012 έως 015.

Τα πλαίσια φόρος που αναλογεί, αριθμός διπλοτύπου, ημερομηνία έκδοσης, αριθμός χρηματικού καταλόγου, σειρά χρηματικού καταλόγου καθώς και ημερομηνία βεβαίωσης, συμπληρώνονται από τη ΔΟΥ.

Εσωτερική σελίδα της δήλωσης

Η εσωτερική σελίδα του εντύπου είναι χωρισμένη σε στήλες με τους ενδεικτικούς αριθμούς από 1 έως 20. Σε κάθε γραμμή αντιστοιχεί ένα ακίνητο κυριότητας της εταιρίας και αναγράφονται ευδιάκριτα όλα τα στοιχεία ως ακολούθως:

ΣΤΗΛΗ 1:

Στη στήλη Α/Α Ακινήτου αναγράφεται ο αύξων αριθμός του ακινήτου.

Αναγράφονται σε ξεχωριστή γραμμή και κατ'επέκταση με άλλον αύξοντα αριθμό ακίνητα για τα οποία απαιτείται η συμπλήρωση χωριστού φύλλου εντύπου υπολογισμού αξίας ακινήτου ή η αξία του ακινήτου υπολογίζεται με μικτό σύστημα.

Π.χ. Διαμέρισμα η αξία του οποίου προσδιορίζεται με το σύστημα του αντικειμενικού προσδιορισμού, έχει ως παρακολούθημα μία θέση στάθμευσης στην πυλωτή της πολυκατοικίας. Επειδή ο υπολογισμός της αξίας του διαμερίσματος γίνεται με διαφορετικά φύλλα υπολογισμού από εκείνα με τα οποία υπολογίζεται η αξία της θέσης στάθμευσης, στη δήλωση συμπληρώνεται σε διαφορετική γραμμή το διαμέρισμα και σε διαφορετική η θέση στάθμευσης και φυσικά με διαφορετικό αύξοντα αριθμό.

ΣΤΗΛΗ 2:

Η στήλη Α/Α Ταυτότητας Ακινήτου συμπληρώνεται μόνο για να συνδέσει ακίνητα που έχουν αναγραφεί σε διαφορετικές γραμμές, επειδή ο τρόπος υπολογισμού της αξίας τους γίνεται με διαφορετικά φύλλα υπολογισμού ή η αξία τους υπολογίζεται με το μικτό σύστημα (συγκριτικά στοιχεία και αντικειμενικός προσδιορισμός αξίας). Στην περίπτωση αυτή, θα αναγράφεται ο Α/Α της γραμμής στην οποία έχει καταχωρηθεί το κύριο ακίνητο.

Π.χ.: α) Διαμέρισμα πολυκατοικίας συμπληρώνεται στη γραμμή με Α/Α 3. Με Α/Α 4 συμπληρώνεται αποθήκη στον ίδιο χώρο της πολυκατοικίας, η οποία αποτελεί παρακολούθημα του πιο πάνω διαμερίσματος. Στη δεύτερη στήλη στη γραμμή που έχει αναγραφεί η αποθήκη, θα συμπληρωθεί ο αριθμός 3, έτσι ώστε η αποθήκη να συνδέεται με το διαμέρισμα του οποίου αποτελεί παρακολούθημα.

β) Σε οικόπεδο εντός σχεδίου, που η αξία του υπολογίζεται με συγκριτικά στοιχεία, υπάρχει μονοκατοικία. Έστω ότι το οικόπεδο αναγράφεται στη γραμμή με Α/Α 2 και το κτίσμα το οποίο υπολογίζεται με αντικειμενικά κριτήρια στη γραμμή με Α/Α 3. Στη δεύτερη στήλη στη γραμμή που έχει αναγραφεί το οικόπεδο, θα συμπληρωθεί ο αριθμός 2, έτσι ώστε το κτίσμα να συνδεθεί με το οικόπεδο πάνω στο οποίο κτίστηκε.

Διευκρινίζεται ότι σε περίπτωση που δηλώνονται ακίνητα τα οποία είναι αυτοτελή και δεν συνδέονται με άλλα ακίνητα η στήλη αυτή δεν συμπληρώνεται.

ΣΤΗΛΗ 3:

Στη στήλη Κωδικός Συστήματος αναγράφεται ο κωδικός συστήματος σύμφωνα με τα ακόλουθα:

- Κωδικός 1 για κτίσματα και οικόπεδα εντός αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων

(Εντυπα υπολογισμού 1 έως 5 και Κ4 έως Κ9)

- Κωδικός 2 για κτίσματα και αγροτεμάχια εντός αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων (Εντυπα Κ1 έως Κ9 και Α.Α. ΓΗΣ)

- Κωδικός 3 για κτίσματα εντός αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων (Εντυπα Κ1 έως Κ9) και οικόπεδα εκτός αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων.

ΣΤΗΛΕΣ 4 - 7:

Στις στήλες 4 - 7 αναγράφονται ο νομός, ο δήμος ή η κοινότητα, ο ταχυδρομικός κωδικός, η οδός και ο αριθμός ή η θέση που βρίσκεται το ακίνητο, καθώς και ο αριθμός του Οικοδομικού Τετραγώνου όπως είναι καταγεγραμμένο στους πίνακες του Υπ. Οικονομικών που χρησιμοποιούνται για τον αντικειμενικό προσδιορισμό της φορολογητέας αξίας των ακινήτων. Σε περίπτωση που, στους εν λόγω χάρτες του Υπουργείου Οικονομικών δεν υπάρχει ο αριθμός του Οικοδομικού Τετραγώνου, τότε αναγράφεται ο αριθμός του Ο.Τ. των πολεοδομικών χαρτών.

ΣΤΗΛΗ 8:

Αναγράφεται η κατηγορία ακινήτου σύμφωνα με τα ακόλουθα:

ΚΩΔ. 1: Κατοικία ή Διαμέρισμα (Εντυπα Ε1 ή Κ1)

ΚΩΔ. 2: Μονοκατοικία (Εντυπα Ε1 ή Κ2)

ΚΩΔ. 3: Επαγγελματική Στέγη (Εντυπα Ε2 ή Κ3)

ΚΩΔ. 4: Οικόπεδο, Αγροτεμάχιο (Εντυπο Ε3 ή Α.Α. ΓΗΣ ή χωρίς έντυπο όταν υπολογίζεται με συγκριτικά στοιχεία).

ΚΩΔ. 5: Γεωργικά - Κτηνοτροφικά κτίρια, Αποθήκες (Εντυπα Ε4 ή Κ5).

ΚΩΔ. 6: Θέση Στάθμευσης (Εντυπο Ε5).

ΚΩΔ. 7: Σταθμοί αυτοκινήτων (Εντυπο Κ4).

ΚΩΔ. 8: Βιοτεχνικά ή Βιομηχανικά κτίρια (Εντυπο Κ4).

ΚΩΔ. 9: Νοσηλευτήρια, Ευαγή Ιδρύματα, Ξενοδοχεία, Τουριστικές Εγκαταστάσεις (Εντυπο Κ6).

ΚΩΔ. 10: Εκπαιδευτήρια (Εντυπο Κ7).

ΚΩΔ. 11: Αθλητικές εγκαταστάσεις (Εντυπο Κ8).

ΚΩΔ. 12: Κτίρια που δεν μπορούν να υπαχθούν στις ανωτέρω κατηγορίες (Εντυπο Κ9).

ΣΤΗΛΗ 9:

Στη στήλη Όροφος αναγράφεται ο κωδικός ορόφου και συγκεκριμένα Υ για το υπόγειο, 0 για το ισόγειο, 1 για τον 1ο όροφο, 2 για το δεύτερο όροφο κ.ο.κ.

ΣΤΗΛΕΣ 10 - 12:

Στις στήλες 10 έως 12 αναγράφεται η επιφάνεια των κυρίων χώρων, των βοηθητικών χώρων αλλά και του οικοπέδου ή του αγροτεμαχίου χωρίς δεκαδικά ψηφία.

ΣΤΗΛΗ 13:

Στη στήλη Χρονολογία Κτήσης αναγράφεται η χρονολογία που αποκτήθηκε το ακίνητο ή συστάθηκε το εμπράγματο δικαίωμα. Σε περίπτωση που το ακίνητο έχει αποκτηθεί με περισσότερους του ενός τίτλους σε διαφορετικούς χρόνους, τότε ως χρονολογία κτήσης θα αναγραφεί αυτή του τελευταίου τίτλου.

ΣΤΗΛΗ 14:

Στη στήλη Τιμή Ζώνης, Εκκίνησης ή Α.Β.Α. ή Ε.Β.Α. αναγράφεται η τιμή ζώνης, εκκίνησης ή η αρχική βασική αξία του ακινήτου.

ΣΤΗΛΗ 15:

Στη στήλη Συνολική Αξία αναγράφεται η συνολική αξία του ακινήτου όπως προκύπτει από τα φύλλα υπολογισμού ή τα συγκριτικά στοιχεία και όχι το ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας ή του εμπράγματου δικαιώματος που έχει ο φορολογούμενος.

ΣΤΗΛΗ 16:

Στη στήλη Ποσοστό Πλήρους Κυριότητας αναγράφεται το ποσοστό της πλήρους κυριότητας που έχει ο φορολογούμενος.

ΣΤΗΛΗ 17 - 18:

Στις στήλες Ποσοστό Ψιλής Κυριότητας και Επικαρπίας, αναγράφεται το ποσοστό του εμπράγματος δικαιώματος, μόνο όταν ο φορολογούμενος έχει το δικαίωμα αυτό.

ΣΤΗΛΗ 19:

Στη στήλη Αξία Ακινήτου που Φορολογείται, αναγράφεται η αξία του ακινήτου που φορολογείται, κατά το ποσοστό κυριότητας του φορολογουμένου.

Μετά το πέρας της αναγραφής των ακινήτων και στην αμέσως επόμενη γραμμή θα αναγράφεται το άθροισμα των περιεχομένων των στηλών 16 έως 19 (Ποσοστό Πλήρους Κυριότητας, Ποσοστό Ψιλής Κυριότητας, Ποσοστό Επικαρπίας και Αξία Ακινήτου που φορολογείται). Τα αθροίσματα αυτά θα μεταφέρονται αντίστοιχα στους κωδικούς 012 έως και 015 στην πρώτη σελίδα της δήλωσης.

Ιδιαίτερη προσοχή θα πρέπει να δοθεί στην ορθή και πιστή μεταφορά των ποσών αυτών από το εσωτερικό του εντύπου στην πρώτη σελίδα.

Β. Παραλαβή της δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων:

Οι υπάλληλοι που θα παραλαμβάνουν τις δηλώσεις πρέπει να προβαίνουν σε έναν προκαταρκτικό έλεγχο, για να εξακριβώσουν αν οι ενδείξεις (τα στοιχεία) κάθε δήλωσης έχουν συμπληρωθεί σωστά και αν έχουν επισυναφθεί τα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτων και τα ειδικά έντυπα κατά περίπτωση καθώς και τα σχετικά δικαιολογητικά.

Η δήλωση αποτελεί δεσμευτικό τίτλο για τον υπόχρεο, γι αυτό σε περίπτωση που διαπιστώνονται λάθη ή ελλείψεις στη συμπλήρωση της δήλωσης, η διόρθωσή τους θα πρέπει να γίνεται από τον ίδιο το φορολογούμενο. Αν ο φορολογούμενος παρά τις υποδείξεις αρνείται να διορθώσει τα λάθη ή να συμπληρώσει τις ελλείψεις της δήλωσής του, τότε η δήλωση θα παραπέμπεται για έλεγχο. Οι Προϊστάμενοι της ΔΟΥ θα μεριμνούν για τον έλεγχο των δηλώσεων αυτών κατά προτεραιότητα.

Μετά τον έλεγχο των στοιχείων η δήλωση θα υπογράφεται από τον υπάλληλο που την παρέλαβε.

Οι δηλώσεις ειδικού φόρου αμέσως μετά την παραλαβή τους, θα καταχωρούνται στο βιβλίο παραλαβής δηλώσεων ειδικού φόρου επί των ακινήτων, για να πάρουν αύξοντα αριθμό (Υπόδειγμα για τις ΔΟΥ που δεν έχουν ενταχθεί στο TAXIS επισυνάπτεται). Ο αριθμός του βιβλίου αυτού, που θα πάρει κάθε δήλωση, θα μεταφερθεί στην πρώτη σελίδα της δήλωσης και θα γραφεί στο οικείο ορθογώνιο πλαίσιο με τη σχετική ένδειξη, που βρίσκεται στο επάνω δεξιό μέρος της δήλωσης.

Γ. Εκκαθάριση της δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων:

Α. ΔΟΥ που έχουν ενταχθεί στο υποσύστημα TAXIS - ΦΜΑΠ

Οι ΔΟΥ που έχουν ενταχθεί στο υποσύστημα TAXIS - ΦΜΑΠ παραλαμβάνουν τις δηλώσεις σύμφωνα με τις πιο κάτω οδηγίες:

(Ακολουθούν πίνακες οδηγιών)

Β. ΔΟΥ που δεν έχουν ενταχθεί στο υποσύστημα TAXIS - ΦΜΑΠ αλλά έχουν ενταχθεί στο TAXIS

Σε περίπτωση που δεν έχει γίνει έναρξη παραγωγικής λειτουργίας του υποσυστήματος Φ.Μ.Α.Π. - Ε.Φ.Α. στη ΔΟΥ, η καταχώριση και η εκκαθάριση των δηλώσεων θα γίνεται χειρόγραφα και το διπλότυπο εκδίδεται από την επιλογή «ΟΙΚΟΘΕΝ - ΔΗΛΩΣΗ - Ε.Δ.Ε.» του υποσυστήματος των εσόδων σύμφωνα με τη γνωστή διαδικασία και χαρακτηριστικά τα εξής:

- Δήλωση
- Τύπος πηγής 16

- Είδος φόρου 1323
- ΚΑΕ 211 για τον εμπρόθεσμο φόρο
711 για τον εκπρόθεσμο φόρο
- Έκπτωση μηδέν και δόσεις μηδέν (ποσό πληρωμής = ποσό βεβαίωσης)

Γ. ΔΟΥ που δεν έχουν ενταχθεί στο TAXIS

Για τις ΔΟΥ οι οποίες δεν έχουν ενταχθεί στο TAXIS η καταχώριση, η βεβαίωση και η είσπραξη του φόρου θα γίνεται χειρόγραφα.

Οι δηλώσεις αυτές θα πρέπει να καταχωρούνται στο βιβλίο μεταγραφής δηλώσεων σύμφωνα με το συνημμένο υπόδειγμα (1).

III. ΣΥΜΠΛΗΡΩΜΑΤΙΚΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ:

Ο υπόχρεος μπορεί να υποβάλλει δηλώσεις με τις οποίες συμπληρώνει φορολογητέα αξία, μέχρι την ημερομηνία καταχώρισης του φύλλου ελέγχου στο οικείο βιβλίο. Οι δηλώσεις αυτές παραλαμβάνονται και εκκαθαρίζονται σύμφωνα με τα ανωτέρω και ο υπόχρεος με την υποβολή τους καταβάλλει τον αναλογούντα φόρο με τις επ αυτού προσαυξήσεις σε περίπτωση που είναι εκπρόθεσμες.

IV. ΑΝΑΚΛΗΤΙΚΕΣ ΔΗΛΩΣΕΙΣ:

Ο υπόχρεος μπορεί να υποβάλλει δηλώσεις με τις οποίες ανακαλεί φορολογητέα αξία, μόνο εντός του οικείου οικονομικού έτους. Η ανακλητική δήλωση πρέπει να συνοδεύεται από τα παραστατικά εκείνα έγγραφα τα οποία να αιτιολογούν την ανάκληση, δεδομένου ότι η δήλωση αποτελεί δεσμευτικό τίτλο για το φορολογούμενο τον οποίο όμως μπορεί να ανακαλέσει για λόγους συγγνωστής πλάνης, φέροντας το βάρος της απόδειξης. Οι δηλώσεις αυτές παραλαμβάνονται και εκκαθαρίζονται, εφόσον η αιτιολογία κριθεί επαρκής σύμφωνα με τα ανωτέρω και στη συνέχεια συντάσσεται Α.Φ.Ε.Κ. για τον επιπλέον φόρο που έχει καταβληθεί.

Στην περίπτωση απόρριψης της ανάκλησης επιδίδεται από τον Προϊστάμενο της ΔΟΥ με απόδειξη, γνωστοποίηση αυτής στο φορολογούμενο ο οποίος μπορεί να την προσβάλλει προσφεύγοντας, μέσα στις προθεσμίες που προβλέπονται.

Σε περίπτωση που έχει παρέλθει το οικείο οικονομικό έτος, ο Προϊστάμενος της αρμόδιας ΔΟΥ γνωστοποιεί στον φορολογούμενο με απόδειξη ότι δεν μπορεί να εκκαθαριστεί η ανακλητική του δήλωση λόγω παρέλευσης του οικείου οικονομικού έτους και ο υπόχρεος μπορεί να προσφύγει εντός εξήντα ημερών στο διοικητικό πρωτοδικείο το οποίο είναι αρμόδιο να αποφανθεί στην ουσία της δήλωσης.

V. ΔΗΛΩΣΗ ΜΕ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ

Ο υπόχρεος μπορεί να υποβάλλει δήλωση με επιφύλαξη, η οποία πρέπει να είναι εγγράφως αιτιολογημένη. Ο Προϊστάμενος της αρμόδιας ΔΟΥ είτε αποδέχεται την επιφύλαξη και συντάσσει ΑΦΕΚ μετά από νέα εκκαθάριση είτε την απορρίπτει και γνωστοποιεί εγγράφως αυτό στον υπόχρεο με ιδιαίτερη ανακοίνωση, την οποία θα επιδώσει με απόδειξη σε αυτόν ο οποίος μπορεί να ασκήσει προσφυγή εντός εξήντα ημερών στο διοικητικό πρωτοδικείο.

Η υποβολή δήλωσης με επιφύλαξη δεν αναστέλλει την είσπραξη του οικείου φόρου με την υποβολή της δήλωσης.

Συνημμένα παρατίθενται δύο παραδείγματα συμπλήρωσης δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων.

ΕΔΥΟ ΠΟΛ. 1080/15.4.2013.- Κοινοποίηση της αριθ. 191/2012 γνωμοδότησης του ΝΣΚ σχετικά με εξαίρεση από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων του άρθρου 15 του ν. 3091/2002.

Σας κοινοποιούμε την υπ' αριθ. 191/2012 γνωμοδότηση του ΝΣΚ, η οποία έγινε δεκτή από τον Υφυπουργό Οικονομικών, και σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Σύμφωνα με την περ. β της παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, όπως ισχύει σήμερα, από

τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων εξαιρούνται, ανεξάρτητα από τη χώρα στην οποία έχουν την έδρα τους σύμφωνα με το καταστατικό τους, εταιρείες οι οποίες ασκούν εμπορική, μεταποιητική, βιομηχανική, βιοτεχνική ή παροχής υπηρεσιών δραστηριότητα στην Ελλάδα, εφόσον κατά το οικείο οικονομικό έτος τα ακαθάριστα έσοδα από τη δραστηριότητα αυτή είναι μεγαλύτερα των ακαθάριστων εσόδων από ακίνητα. Στα ακαθάριστα έσοδα από ακίνητα δεν υπολογίζονται τα έσοδα από ακίνητα, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούν οι εταιρείες αποκλειστικά για την άσκηση της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας.

Στην εξαίρεση αυτή υπάγονται, ανεξάρτητα από το ύψος των ακαθάριστων εσόδων τους στην Ελλάδα και για διάστημα επτά (7) ετών από την κατάθεση δικαιολογητικών στην αρμόδια δημόσια υπηρεσία για έκδοση αρχικής οικοδομικής άδειας, και εταιρείες οι οποίες ανεγείρουν κτίρια ή άλλες εγκαταστάσεις που πρόκειται να ιδιοχρησιμοποιήσουν για την άσκηση βιομηχανικής, τουριστικής ή εμπορικής γενικώς επιχείρησης. Η εξαίρεση του προηγούμενου εδαφίου αφορά τα ακίνητα στα οποία πρόκειται να λειτουργήσει η βιομηχανική, τουριστική ή εμπορική επιχείρηση και αίρεται αναδρομικά, αν η εταιρεία δεν προβεί στην έναρξη λειτουργίας της επιχείρησης στα ακίνητα αυτά μέσα σε επτά (7) έτη από την κατάθεση δικαιολογητικών στην αρμόδια δημόσια υπηρεσία για έκδοση αρχικής οικοδομικής άδειας ή αν τα ακίνητα μεταβιβασθούν, εκμισθωθούν, εισφερθούν κατά χρήση, παραχωρηθούν δωρεάν, χρησιμοποιηθούν προς εκμετάλλευση από την εταιρεία ή τρίτο κατά οποιονδήποτε άλλο τρόπο, πριν τη συμπλήρωση δεκαετίας από την κατάθεση δικαιολογητικών στην αρμόδια δημόσια υπηρεσία για έκδοση αρχικής οικοδομικής άδειας.

Σας γνωρίζουμε ότι το Α Τμήμα του Ν.Σ.Κ., με την υπ αριθ. 191/2012 γνωμοδότησή του απεφάνθη ομόφωνα ότι δεν εξαιρούνται από την υποχρέωση καταβολής του προβλεπόμενου από τις διατάξεις του άρθρου 15 επ. του ν. 3091/2002, ως ισχύει, ειδικού φόρου ακινήτων, εκ μόνου του λόγου ότι λύθηκαν και έχουν τεθεί υπό εκκαθάριση:

α) εταιρείες, των οποίων τα έσοδα από την εμπορική τους δραστηριότητα στην Ελλάδα ήταν μεν έως και το 2010 μεγαλύτερα από τα έσοδα που είχαν από ακίνητα και, συνεπώς, ενέπιπταν στην εξαίρεση της περ. β της παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 και απαλλάσσονταν από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων, πλην όμως δεν αποκτούν πλέον έσοδα από την εμπορική δραστηριότητά τους λόγω ακριβώς της λύσης τους και της θέσης τους υπό εκκαθάριση και

β) εταιρείες, οι οποίες, ενώ έως και το έτος 2010 υπάγονταν στη διάταξη της περ. β της παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 και εξαιρούνταν της υποχρέωσης καταβολής του ειδικού φόρου επί των ακινήτων, καθώς ανέγειραν κτίρια που θα ιδιοχρησιμοποιούσαν για την άσκηση της εμπορικής τους επιχείρησης, δεν προέβησαν στην ιδιοχρησιμοποίηση των εν λόγω ακινήτων εντός της απαιτούμενης από την ανωτέρω διάταξη επταετούς προθεσμίας, καθώς λύθηκαν και τέθηκαν σε εκκαθάριση. Για τις τελευταίες αυτές εταιρείες αίρεται αναδρομικά η εξαίρεση, στην οποία ενέπιπταν για όσο διάστημα ανέγειραν τα κτίρια που θα ιδιοχρησιμοποιούσαν για την εμπορική τους δραστηριότητα.

Παρακαλούμε, στα πλαίσια της αρμοδιότητάς σας, κατά την αντιμετώπιση παρόμοιων υποθέσεων να λαμβάνετε υπόψη σας τα αναφερόμενα στη γνωμοδότηση.

ΥΠ. ΟΙΚ. ΠΟΛ. 1113/4.5.2012.- Επιβολή ειδικού φόρου επί των ακινήτων εταιρειών που έχουν αποκτήσει ακίνητα με ναυτιλιακό συνάλλαγμα.

Σας κοινοποιούμε τη με αριθμό 36/2012 γνωμοδότηση του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, που έγινε δεκτή από τον Αναπληρωτή Υπουργό Οικονομικών κ. Παντελή Οικονόμου, για ενημέρωσή σας και ενιαία εφαρμογή σε ανάλογες περιπτώσεις.

Με τη γνωμοδότηση αυτή έγινε δεκτό ότι η απαλλακτική διάταξη της περ. γ της παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 έχει εφαρμογή μόνο στην περίπτωση που το εισαγόμενο συνάλλαγμα αντιστοιχεί στην πραγματική (αγοραία) αξία του αγορασθέντος ακινήτου, όπως αυτή

καθορίστηκε από τη Φορολογική Αρχή (και οριστικοποιήθηκε στα πλαίσια της διαδικασίας του άρθρου 8 της παρ. 3 του ν. 1587/1950) και όχι στην τυχόν χαμηλότερη αξία, που δηλώθηκε αρχικώς από τον υπόχρεο και τούτο γιατί, η, οριστικοποιηθείσα αξία του αγορασθέντος ακινήτου επέχει θέση της αληθούς αγοραίας αξίας αυτού, η οποία δεν δύναται, πλέον, να τεθεί υπό αμφισβήτηση.

ΕΔΥΟ ΠΟΛ. 1004/4.1.2017.- Κοινοποίηση των διατάξεων του άρθρου 102 του ν. 4446/2016 (Α 240).

Με το ν.4446/2016 και ειδικότερα με το άρθρο 102 αυτού επέρχονται τροποποιήσεις στο άρθρο 15 του ν. 3091/2002 (Α 330) και συγκεκριμένα αντικαθίσταται η παράγραφος 8 αυτού και προστίθεται παράγραφος 9, τις οποίες σας κοινοποιούμε.

Α. Από την παράγραφο 1 του άρθρου 102, με την οποία αντικαθίσταται η παράγραφος 8 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, προκύπτει ότι οι εξαιρέσεις των περιπτώσεων α , β και γ της παραγράφου 3 του ίδιου άρθρου ισχύουν ακόμα και όταν τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τις μετοχές, μερίδια ή μερίδες ανωνύμων εταιρειών, εταιρειών περιορισμένης ευθύνης, ομορρύθμων και ετερορρύθμων εταιρειών δεν είχαν αποκτήσει αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα μέχρι τον χρόνο φορολογίας, με τις ακόλουθες προϋποθέσεις:

1. Οι εταιρείες (Α.Ε., Ε.Π.Ε., ΟΕ και Ε.Ε.) έχουν καταστατική έδρα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος - μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.), εφόσον τα κράτη αυτά δεν ανήκουν στα μη συνεργάσιμα κράτη, όπως ορίζονται στις σχετικές διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.

2. Οι ανωτέρω εταιρείες είχαν αποκτήσει ακίνητα μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2009.

3. Τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τις μετοχές, μερίδια ή μερίδες των ανωτέρω εταιρειών ήταν, κατά τον χρόνο φορολογίας, φορολογικοί κάτοικοι κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.), εφόσον τα κράτη αυτά δεν ανήκουν στα μη συνεργάσιμα κράτη, όπως ορίζονται στις σχετικές διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, και διέθεταν αριθμό φορολογικού μητρώου του κράτους αυτού.

4. Τα φυσικά πρόσωπα έχουν αποκτήσει ή αποκτούν αριθμό φορολογικού μητρώου (Α.Φ.Μ.) στην Ελλάδα μετά τον χρόνο φορολογίας και το αργότερο εντός μηνός από τη δημοσίευση του ν.4446/2016 στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, η οποία (δημοσίευση) έγινε στις 22-12-2016.

Β. Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του κοινοποιούμενου άρθρου η προαναφερόμενη ρύθμιση εφαρμόζεται και στις υποθέσεις, οι οποίες κατά την κατάθεση του ν.4446/2016 στη Βουλή των Ελλήνων, ήτοι την 12-12-2016, ήταν εκκρεμείς ενώπιον της Φορολογικής Διοίκησης ή των Διοικητικών Δικαστηρίων καθώς και για υποθέσεις για τις οποίες εκκρεμούσε η προθεσμία άσκησης ενδικοφανούς ή δικαστικής προσφυγής ή ενδίκου μέσου. Επίσης εφαρμόζεται και σε υποθέσεις για τις οποίες οι σχετικές πράξεις είχαν εκδοθεί άλλα δεν είχαν κοινοποιηθεί μέχρι την 12-12-2016, οπότε σε αυτές τις περιπτώσεις οι εκδοθείσες πράξεις τροποποιούνται με πράξη του οργάνου που τις εξέδωσε.

Σύμφωνα με την ίδια παράγραφο, για τη χορήγηση της εξαίρεσης επιβάλλεται το πρόστιμο της περίπτωσης ε της παραγράφου 2 του άρθρου 54 του ν. 4174/2013, δηλαδή 2.500 ευρώ, για κάθε έτος καθυστέρησης απόκτησης αριθμού φορολογικού μητρώου.

ΕΓΚ. ΑΑΔΕ Ε. 2086/18.12.2023.- Παροχή διευκρινίσεων σχετικά με τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για τις εξαιρέσεις από την καταβολή του ειδικού φόρου επί των ακινήτων (ΕΦΑ), όπως αυτά επικαιροποιήθηκαν με την Α. 1089/2023 Απόφαση Διοικητή ΑΑΔΕ (Β'3960).

Σχετικά με τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για την απόδειξη της συνδρομής των προϋποθέσεων υπαγωγής στις εξαιρέσεις από τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων (ΕΦΑ), όπως αυτά

επικαιροποιήθηκαν με την Α. 1089/2023 Απόφαση Διοικητή ΑΑΔΕ, παρέχουμε τις ακόλουθες διευκρινίσεις:

1. Με την παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 (Α' 330) ορίζεται ότι νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες που έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα καταβάλλουν ειδικό ετήσιο φόρο δεκαπέντε τοις εκατό (15%) επί της αξίας αυτών (ειδικός φόρος επί των ακινήτων, εφεξής ΕΦΑ). Στις παρ. 2, 3 και 4 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 προβλέπονται ειδικά τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που εξαιρούνται από την καταβολή του ΕΦΑ.

2. Με την Α. 1206/2020 (Β'4173) απόφαση Διοικητή ΑΑΔΕ «Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 15 του ν. 3091/2002 (Α' 330) για τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων - απαιτούμενα δικαιολογητικά και διαδικασία χορήγησης των απαλλαγών», καθορίστηκαν τα δικαιολογητικά για την εξαίρεση από την καταβολή του ΕΦΑ, τα οποία απαιτείται να τηρούνται κατ' έτος από τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες που εμπίπτουν στις ανωτέρω διατάξεις. Τα δικαιολογητικά αναφέρονται στην 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας και πρέπει να επιδεικνύονται ή να προσκομίζονται στη φορολογική διοίκηση όποτε ζητηθούν (άρθρο 1 της απόφασης). Επίσης, με την ίδια απόφαση ορίστηκαν τα δικαιολογητικά και η διαδικασία για τη χορήγηση των απαλλαγών από τον ΕΦΑ, στις περιπτώσεις στις οποίες η απαλλαγή χορηγείται κατόπιν αίτησης του νομικού προσώπου (άρθρα 2-4 της απόφασης).

Με την Α.1089/2023 (Β'3960) απόφαση Διοικητή ΑΑΔΕ τροποποιήθηκε η Α.1206/2020 απόφαση και, μεταξύ άλλων, επικαιροποιήθηκαν τα δικαιολογητικά για τη χορήγηση εξαιρέσεων από τον ΕΦΑ, τα οποία απαιτείται να τηρούνται κατ' έτος από τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες. Σύμφωνα με το άρθρο 2 της Α. 1089/2023 απόφασης, η απόφαση ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ήτοι από 20-6-2023. Επομένως, η υποχρέωση τήρησης από τα νομικά πρόσωπα και τις νομικές οντότητες των δικαιολογητικών, που προβλέφθηκαν με την εν λόγω τροποποιητική απόφαση, ισχύει για τον ΕΦΑ έτους 2024 και επομένων.

3. Ενόψει των ανωτέρω προκύπτει ότι οι εξαιρέσεις από τον ΕΦΑ προβλέπονται ρητά στις διατάξεις του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, ενώ με τις αποφάσεις του Διοικητή της ΑΑΔΕ καθορίζονται και επικαιροποιούνται τα κατάλληλα κατά περίπτωση δικαιολογητικά για την απόδειξη της συνδρομής των προϋποθέσεων των εξαιρέσεων και όχι η έκταση των εξαιρέσεων.

Κατά συνέπεια, για την απόδειξη της συνδρομής των προϋποθέσεων των εξαιρέσεων από τον ΕΦΑ, είναι δυνατό να λαμβάνονται υπόψη και τα οριζόμενα στην Α. 1089/2023 απόφαση δικαιολογητικά σε προηγούμενα της δημοσίευσης της απόφασης Α. 1089/2023 έτη, κατά τα οποία ισχύουν οι νομοθετικά προβλεπόμενες εξαιρέσεις.

ΑΡΘΡΟ 19

ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΤΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ

1. Χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης είναι η 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.
2. Για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία των ακινήτων και των εμπράγματων δικαιωμάτων επί αυτών κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 3091/2002.- Άρθρο 17. Διαδικασία επιβολής του ειδικού φόρου.

1. Χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης είναι η 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.
2. Για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, για τον προσδιορισμό της οποίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 2961/2001.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 19 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 19 κωδικοποιούνται οι παρ. 1 και 2 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002, με κατάλληλες αναδιατυπώσεις και διαγραφή από την παρ. 2 των λέξεων «για τον προσδιορισμό της οποίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 10 του ν. 2961/2001», λόγω της εισαγωγής του συγκεκριμένου άρθρου στον παρόντα Κώδικα.

ΑΡΘΡΟ 20

ΕΥΘΥΝΗ ΠΑΡΕΝΘΕΤΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ

1. Παρένθετα πρόσωπα ευθύνονται σε ολόκληρο με τον υπόχρεο για την καταβολή του φόρου κατά το άρθρο 18. Για τους σκοπούς του άρθρου 18 παρένθετο πρόσωπο είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα που συμμετέχει με οποιαδήποτε μορφή ή ποσοστό σε νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα της παρ. 1 του άρθρου 18, που έχει κυριότητα ή επικαρπία σε ακίνητο ή συμμετέχει σε τρίτο νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα που έχει κυριότητα ή άλλα εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητο ή παρεμβάλλεται με οποιονδήποτε τρόπο στη σειρά των συμμετοχών στο κεφάλαιο νομικού προσώπου ή νομικής οντότητας.

2. Αν η κυριότητα ή η επικαρπία σε ακίνητο μεταβιβασθούν, για την καταβολή του επιμεριστικά αναλογούντος οφειλόμενου φόρου, που προβλέπεται στο άρθρο 19, και των τόκων και προστίμων του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58) ευθύνεται σε ολόκληρο με τον υπόχρεο ο νέος κύριος ή επικαρπωτής.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 3091/2002.- Άρθρο 16. Ευθύνη παρένθετων προσώπων.

1. Παρένθετα πρόσωπα ευθύνονται σε ολόκληρο με τον υπόχρεο για την καταβολή του φόρου που προβλέπεται στο προηγούμενο άρθρο. Για τους σκοπούς του νόμου αυτού παρένθετο πρόσωπο είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που συμμετέχει με οποιαδήποτε μορφή ή ποσοστό σε νομικό πρόσωπο, της παραγράφου 1 του άρθρου 15, που έχει κυριότητα ή επικαρπία σε ακίνητο ή συμμετέχει σε τρίτο νομικό πρόσωπο που έχει κυριότητα ή άλλα εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητο ή παρεμβάλλεται με οποιονδήποτε τρόπο στη σειρά των συμμετοχών στο κεφάλαιο ενός νομικού προσώπου.

2. Αν η κυριότητα ή η επικαρπία σε ακίνητο μεταβιβασθούν, για την καταβολή του επιμεριστικά αναλογούντος οφειλόμενου φόρου, που προβλέπεται στο προηγούμενο άρθρο, και των προσανξήσεων ευθύνεται σε ολόκληρο με τον υπόχρεο και ο νέος κύριος ή επικαρπωτής.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 20 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 20 κωδικοποιείται το άρθρο 16 του ν. 3091/2002 με τις κατάλληλες αναδιατυπώσεις και παραπομπές και με την προσθήκη των νομικών οντοτήτων στο πεδίο εφαρμογής της διάταξης, προς εναρμόνιση με το υποκείμενο του φόρου της παρ. 1 του κωδικοποιητικού άρθρου 18.

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΔΗΛΩΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

ΑΡΘΡΟ 21

ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

1. Δήλωση υποβάλλουν:

α) Τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες που είναι υπόχρεα στον φόρο, σύμφωνα με το άρθρο 18.

β) Οι ανώνυμες εταιρείες και οι εταιρείες περιορισμένης ευθύνης που έχουν ως σκοπό, σύμφωνα με το καταστατικό τους, την αγορά, διαχείριση, επένδυση και εκμετάλλευση ακινήτων.

γ) Τα νομικά πρόσωπα και οι νομικές οντότητες των περ. γ) και στ) της παρ. 2 του άρθρου 18, καθώς και της περ. δ) της παρ. 3 του ίδιου άρθρου.

2. Η δήλωση υποβάλλεται μέχρι την 20ή Μαΐου του έτους φορολογίας. Ο φόρος που αναλογεί καταβάλλεται εφάπαξ με την υποβολή της δήλωσης.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 3091/2002.- Άρθρο 17. Διαδικασία επιβολής του ειδικού φόρου.

3. Υποχρέωση υποβολής δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων έχουν:

α) Οι νομικές οντότητες και τα νομικά πρόσωπα που είναι υπόχρεα στο φόρο σύμφωνα με το άρθρο 15 του νόμου αυτού.

β) Ανώνυμες εταιρείες και εταιρείες περιορισμένης ευθύνης οι οποίες έχουν ως σκοπό, σύμφωνα με το καταστατικό τους, την αγορά, διαχείριση, επένδυση και εκμετάλλευση ακινήτων.

γ) Οι νομικές οντότητες και τα νομικά πρόσωπα των περιπτώσεων γ' και στ' της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του νόμου αυτού, καθώς και αυτά της περίπτωσης δ' της παραγράφου 3 του ίδιου νόμου.

6. Η δήλωση υποβάλλεται μέχρι την 20ή Μαΐου του έτους φορολογίας. Για τον τρόπο υποβολής της δήλωσης εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 68 του Ν. 2961/ 2001. Ο φόρος που αναλογεί καταβάλλεται εφάπαξ με την υποβολή της δήλωσης. Η δήλωση που υποβάλλεται χωρίς την καταβολή του φόρου θεωρείται απαράδεκτη και δεν παράγει έννομα αποτελέσματα.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΙΙ ΜΕΡΟΥΣ Α ΒΙΒΛΙΟΥ ΔΕΥΤΕΡΟΥ Ν. 5219/2025

Στο Τμήμα ΙΙ με τίτλο «Δήλωση και καταβολή του φόρου» περιέχεται το άρθρο 21 με το οποίο κωδικοποιείται το άρθρο 17 του ν. 3091/2002 με την εξαίρεση των παρ. 1 και 2.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 21 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 21 κωδικοποιείται το άρθρο 17 του ν. 3091/2002 με την εξαίρεση των παρ. 1 και 2, όπως αυτό τροποποιήθηκε κατόπιν της προσθήκης των παρ. 3 και 4 και της συνακόλουθης

αναρίθμησης με την παρ. 2 του άρθρου 57 του ν. 3842/2010.

Ειδικότερα αναδιατυπώνονται οι παρ. 3 και 6 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002 και απαλείφονται αφενός το δεύτερο εδάφιο της παρ. 6, καθόσον αφορά διαδικασία που καλύπτεται από τον Κ.Φ.Δ. και αφετέρου το τελευταίο εδάφιο της ίδιας παραγράφου περί απαραδέκτου υποβολής της δήλωσης, ως αντίθετο με τα οριζόμενα στον ισχύοντα Κ.Φ.Δ..

Επιπλέον, απαλείφονται η παρ. 4 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002 ως ασύμβατη με τον ψηφιακό τρόπο υποβολής των οικείων συμβολαίων και οι παρ. 5, 7, 8 και 9 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002, οι οποίες αφορούν διαδικαστικά ζητήματα και πρόστιμα που ρυθμίζονται ήδη από τον ισχύοντα Κ.Φ.Δ.

ΒΙΒΛΙΟ ΤΡΙΤΟ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΚΑΙ ΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ

ΜΕΡΟΣ Α'

ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΠΛΟΙΩΝ

ΤΜΗΜΑ Ι

ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

ΑΡΘΡΟ 22

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

1. Σε κάθε μεταβίβαση κυριότητας ακινήτου ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου από επαχθή αιτία, επιβάλλεται φόρος στην αξία τους.

2. Φόρος μεταβίβασης επιβάλλεται και κατά τη μεταβίβαση από επαχθή αιτία κυριότητας πλοίου με ελληνική σημαία ή εμπραγμάτου δικαιώματος επί αυτού.

3. Ως μεταβίβαση για την εφαρμογή του παρόντος Μέρους νοείται:

α) η διάθεση της πλήρους ή της ψιλής κυριότητας ανεξάρτητα από το εάν αυτή τελεί υπό αναβλητική ή διαλυτική αίρεση ή υπό τον όρο της εξώνησης,

β) η σύσταση επικαρπίας, οίκησης ή δουλείας που προβλέπεται στα άρθρα 1188 έως 1191 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α' 164),

γ) η κατά τη λύση ομόρρυθμης ή ετερόρρυθμης εταιρείας ή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης ή ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας της στα μέλη της,

δ) η παραίτηση από την κυριότητα σε ακίνητο ή από εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου ή από την κυριότητα πλοίου ή από εμπράγματο δικαίωμα επί πλοίου,

ε) η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου,

στ) η διανομή μεταξύ των συγκυρίων ή η ανταλλαγή ακινήτων,

ζ) η σύσταση, απόσβεση ή η μεταβίβαση μαζί με το δεσπόζον ακίνητο πραγματικής δουλείας που προβλέπονται στα άρθρα 1118 επ. του Αστικού Κώδικα.

4. Ως μεταβίβαση θεωρούνται:

α) η περαιτέρω, πλην της πρώτης, μεταβίβαση του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης, και

β) η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων κύριων, βοηθητικών ή ειδικών χώρων κτισμάτων ή επί κοινόκτητου τμήματος οικοπέδου ή αγροτεμαχίου.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 1.**

1. Εφ' εκάστης εξ' επαχθούς αιτίας μεταβίβασης ακινήτου ή πραγματικού επί ακινήτου δικαιώματος ως και επί μεταβιβάσεως πλοίου υπό ελληνικήν σημαίαν επιβάλλεται φόρος επί της αξίας αυτών.

3. Εν τη εννοία του όρου μεταβίβασις, δια την εφαρμογήν του παρόντος νόμου, είναι:

α) η απαλλοτρίωσις της πλήρους ή της ψιλής κυριότητος, αδιαφόρως αν αυτή γίνεται υπό αναβλητικήν ή διαλυτικήν αίρεσιν ή επί τω όρω της εξωνήσεως,

β) η σύστασις επικαρπίας, οικήσεως ή άλλης δουλείας εκ των προβλεπομένων υπό των άρθρων 1188 έως 1191 του Αστικού Κώδικος,

γ) η κατά την διάλυσιν ομορρύθμου ή ετερορρύθμου εταιρίας μεταβίβασης της ακινήτου περιουσίας της εις τα μέλη αυτής,

δ) η παραίτησις από της κυριότητος επί ακινήτου περιουσίας ή από πραγματικού δικαιώματος επί ακινήτου ή από της κυριότητος πλοίου

ε) η απαλλοτρίωσις ακινήτου δια δημόσιαν ωφέλειαν

στ) η εναλλαγή προικός εκούσης αντικείμενον ακινήτου ή πραγματικών δικαιώμα επί ακινήτου ή πλοίων και

ζ) η διανομή ακινήτων κλπ. μεταξύ των συγκυριών των.

η) Η σύσταση, απόσβεση ή η μεταβίβαση μαζί με το δεσπόζον ακίνητο πραγματικής δουλείας από τις προβλεπόμενες από τα άρθρα 1118 επ. του Αστικού Κώδικα.

4. Ως μεταβίβαση λογίζονται: α) η περαιτέρω, πλην της πρώτης, μεταβίβαση του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης και β) η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων κύριων, βοηθητικών ή ειδικών χώρων κτισμάτων ή επί κοινόκτητου τμήματος οικοπέδου.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΒΙΒΛΙΟΥ ΤΡΙΤΟΥ Ν. 5219/2025

Στο Βιβλίο Τρίτο υπό τον τίτλο «Φορολογία μεταβίβασης ακίνητης και κινητής περιουσίας», αποδίδονται σε δύο Μέρη, με τα επιμέρους Τμήματα και κεφάλαια αυτών, οι ρυθμίσεις περί Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων και Πλοίων (Μέρος Α') και Φόρου Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών και Κερδών από Τυχρά Παίγνια (Μέρος Β'), στα ειδικότερα άρθρα 22-122.

Σημειώνεται ότι στον Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων έχουν ενταχθεί οι διατάξεις του άρθρου 4 του ν.δ. 3415/1955 (Α' 280) σχετικά με τον υπολογισμό του φόρου κατά τη μεταβίβαση πλοίου με επαχθή αιτία, οι διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 1078/1980 για την απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων κατά την αγορά α' κατοικίας, οι διατάξεις του άρθρου 13 του ν. 634/1977 (Α' 186) για την απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων κατά την κτήση με επαχθή αιτία αγροτικών ή κτηνοτροφικών εκτάσεων και οι διατάξεις του άρθρου 48 του ν. 2873/2000 (Α' 285) για την απαλλαγή κατά την αγορά ακινήτου στη Θράκη.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΜΕΡΟΥΣ Α' ΒΙΒΛΙΟΥ ΤΡΙΤΟΥ Ν. 5219/2025

Το Μέρος Α' με τίτλο «Φόρος μεταβίβασης ακινήτων και πλοίων» αποτελείται από έξι (6) Τμήματα.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ Ι ΒΙΒΛΙΟΥ ΤΡΙΤΟΥ Ν. 5219/2025

Στο Τμήμα Ι με τίτλο «Πεδίο εφαρμογής» περιέχονται τα άρθρα 22 έως 24 με τα οποία κωδικοποιούνται οι παρ. 1, 2, 3, 4 και 6 του άρθρου 1, το τελευταίο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 2 και οι παρ. 1 έως 3 του άρθρου 5 του ν. 1587/1950.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 22 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 22 κωδικοποιούνται οι παρ. 1, 3 και 4 του άρθρου 1 του ν. 1587/1950, όπως η περ. η) της παρ. 3 προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 14 του ν. 1882/1990, η παρ. 4 προστέθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 35 του ν. 3220/2004 (Α' 15) και με το ίδιο άρθρο οι παρ. 4 έως 7 αναριθμήθηκαν αντίστοιχα σε 5 έως 8, και αποδίδονται αυτές στη δημοτική γλώσσα με εκτεταμένες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό τους περιεχόμενο.

Ειδικότερα:

α) Στις παρ. 1 και 2 κωδικοποιείται η παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1587/1950 και προσδιορίζεται το πεδίο εφαρμογής του νόμου. Ως προς την εφαρμογή των διατάξεων για την επιβολή του φόρου μεταβίβασης στα πλοία παραλείπεται ως σιωπηρά καταργημένη η αναφορά στον υπολογισμό του φόρου με βάση την αξία τους, καθώς δυνάμει του μεταγενέστερου άρθρου 4 του ν.δ. 3415/1955, ο φόρος ήδη υπολογίζεται με βάση τη χωρητικότητα τους σε κόρους, και η σχετική πρόβλεψη κωδικοποιείται με την παρ. 4 του άρθρου 27 του παρόντος Κώδικα. Επιπλέον, προστίθεται η αναφορά στην επιβολή του φόρου κατά τη μεταβίβαση εμπράγματος δικαιώματος επί πλοίου προς εναρμόνιση με τις επόμενες διατάξεις του κωδικοποιούμενου ν. 1587/1950 στις οποίες γίνεται αναφορά και στη μεταβίβαση εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί πλοίων.

β) Στην παρ. 3 κωδικοποιείται η παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 1587/1950 και μεταξύ άλλων στην περ. γ) εντάσσεται και η περίπτωση μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας από εταιρεία περιορισμένης ευθύνης στα μέλη της, προς εναρμόνιση με τα οριζόμενα στο άρθρο 4 του ν. 1587/1950, το οποίο κωδικοποιείται στον παρόντα στην περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 27, ενώ προστίθεται και η περίπτωση μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας από ιδιωτική κεφαλαιουχική εταιρεία στα μέλη της, καθώς με την παρ. 11 του άρθρου 116 του ν. 4072/2012 ορίζεται ότι «οι εκάστοτε ισχύουσες φορολογικές διατάξεις για τις εταιρίες περιορισμένης ευθύνης (Ε.Π.Ε.) εφαρμόζονται και στις ιδιωτικές κεφαλαιουχικές εταιρίες (Ι.Κ.Ε.).». Τέλος, απαλείφεται η περ. στ) του άρθρου 3 του ν. 1587/1950, καθώς ο θεσμός της προίκας έχει καταργηθεί δυνάμει του ν. 1329/1983 (Α' 25) και δεν καταλείπεται σχετικό πεδίο εφαρμογής ακόμα και για προίκες που είχαν νομίμως συσταθεί λόγω παραγραφής.

γ) Στην παρ. 4 κωδικοποιείται η παρ. 4 του άρθρου 1 του ν. 1587/1950, με την προσθήκη πρόβλεψης για τη σύσταση δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί αγροτεμαχίου, προς εναρμόνιση με τις λοιπές ισχύουσες διατάξεις του Κώδικα (ενδεικτικά άρθρα 3, 4 και 5) (βλ. και την υπ' αρ. 1144814/26361/30.12.1998 (ΠΟΛ 1310/1998) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών).

ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ – ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

ΕΓΚ. ΑΑΔΕ Ε. 2152/2.8.2019.- Παροχή οδηγιών για τη φορολογική αντιμετώπιση μεταβίβασης ακινήτου από φυσικό πρόσωπο-ομόρρυθμο μέλος προσωπικής εταιρίας.

Με αφορμή ερωτήματα σχετικά με τη φορολογική αντιμετώπιση από πλευράς ΦΠΑ πώλησης ακινήτου από φυσικό πρόσωπο-ομόρρυθμο μέλος προσωπικής κατασκευαστικής εταιρίας και συγκεκριμένα πώλησης ακινήτου από φυσικό πρόσωπο που έχει συνάψει συμφωνία αντιπαροχής

με ετερόρρυθμη κατασκευαστική εταιρία στην οποία το φυσικό αυτό πρόσωπο είναι ομόρρυθμο μέλος και μεταβιβάζει τη μια από τις δύο κατοικίες που κατασκευάζονται στο οικοπέδο (καθώς η μια παραμένει σε αυτόν και η άλλη αποτελεί το εργολαβικό αντάλλαγμα της εργολάβου εταιρίας), παρέχονται οι ακόλουθες οδηγίες, προς τον σκοπό της ενιαίας και ομοιόμορφης εφαρμογής.

1. Σύμφωνα με το άρθρο 3 παρ. 1α' του Κώδικα ΦΠΑ (ν. 2859/2000) στον φόρο υπόκειται κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο, ημεδαπό ή αλλοδαπό ή ένωση προσώπων, εφόσον ασκεί κατά τρόπο ανεξάρτητο οικονομική δραστηριότητα, ανεξάρτητα από τον τόπο εγκατάστασης, τον επιδιωκόμενο σκοπό ή το αποτέλεσμα της δραστηριότητας αυτής.

2. Περαιτέρω κατά το άρθρο 2 παρ. 1 α' του ιδίου ως άνω νόμου, αντικείμενο του φόρου είναι η παράδοση αγαθών και η παροχή υπηρεσιών, εφόσον πραγματοποιούνται από επαχθή αιτία στο εσωτερικό της χώρας από υποκείμενο στο φόρο που ενεργεί με αυτή την ιδιότητα.

3. Σύμφωνα με το άρθρο 6 παρ. 1, παράδοση ακινήτων είναι η μεταβίβαση αποπερατωμένων ή ημιτελών κτιρίων ή τμημάτων τους και του οικοπέδου που μεταβιβάζεται μαζί με αυτά ως ενιαία ιδιοκτησία ή ιδανικών μεριδίων οικοπέδου επί των οποίων εφαρμόζεται το αμάχητο τεκμήριο της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του α.ν. 1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α') που κυρώθηκε με το ν. 1587/1950 (ΦΕΚ 294 Α'), εφόσον πραγματοποιείται από επαχθή αιτία πριν από την πρώτη εγκατάσταση σ' αυτά.

4. Περαιτέρω, κατά την παρ. 4 του άρθρου 6, οι διατάξεις της παραγράφου 1 εφαρμόζονται για ακίνητα, των οποίων η άδεια κατασκευής εκδίδεται ή αναθεωρείται από 1ης Ιανουαρίου 2006 εφόσον μέχρι την ημερομηνία αναθεώρησης δεν έχουν αρχίσει οι εργασίες κατασκευής.

5. Κατ' αρχήν, το φυσικό πρόσωπο-ομόρρυθμο μέλος προσωπικής εταιρίας δεν καθίσταται υποκείμενο στον φόρο από μόνη τη συμμετοχή του στην ΕΕ, γιατί η συμμετοχή σε προσωπική εταιρία δεν συνεπάγεται άσκηση οικονομικής δραστηριότητας κατά τρόπο ανεξάρτητο. Έτσι, κατ' αρχάς δεν υπόκειται σε ΦΠΑ για την πώληση ακινήτου που κατασκευάζει είτε με συμφωνία αντιπαροχής είτε με συμφωνία πληρωμής σε χρήμα.

6. Ωστόσο, εφόσον κριθεί από τον φορολογικό έλεγχο ότι η πράξη της κατασκευής και πώλησης από φυσικό πρόσωπο γίνεται κατά συνήθη (συστηματική) δραστηριότητα (ως άσκηση ανεξάρτητης οικονομικής δραστηριότητας), τότε το φυσικό πρόσωπο αποκτά την ιδιότητα του υποκείμενου σε φόρο. (πρβλ. και συνοπτικό οδηγό Υπουργείου Οικονομικών για τον ΦΠΑ στα ακίνητα (2006), παρ. 1 σελ. 14: «Αυτονόητο είναι ότι σε περίπτωση που οποιοδήποτε πρόσωπο επαναλαμβάνει αυτή τη δραστηριότητα, δεν μπορεί να θεωρηθεί ότι διενεργεί ευκαιριακά πράξεις του άρθρου 6 οπότε μπορεί να επιλέγει την υπαγωγή του ή μη στον φόρο. Γίνεται σαφές ότι πρόκειται για συστηματική δραστηριότητα που τον καθιστά υποκείμενο στον φόρο πρόσωπο και υποχρεούται να υποβάλει τη σχετική δήλωση έναρξης ή μεταβολής στο τμήμα Μητρώου της Δ.Ο.Υ. στην οποία υπάγεται και να ενταχθεί στο κανονικό καθεστώς ΦΠΑ για τις πράξεις που διενεργεί»).

ΑΡΘΡΟ 23

ΕΝΝΟΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΚΑΙ ΠΛΟΙΟΥ

Για την εφαρμογή του παρόντος Μέρους:

α) Ως ακίνητα θεωρούνται αυτά που χαρακτηρίζονται ακίνητα στα άρθρα 948 και 953 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α' 164).

β) Ως πλοία θεωρούνται αυτά που χαρακτηρίζονται πλοία στον Κώδικα Ιδιωτικού Ναυτικού Δικαίου (ν. 5020/2023, Α' 29).

γ) Ως πολυκατοικία θεωρείται κάθε πολυώροφο κτίριο, το οποίο αποτελείται από τρεις (3) τουλάχιστον ορόφους κύριας χρήσης, στους οποίους συμπεριλαμβάνεται και το ισόγειο, ή το κτήριο που ανεξάρτητα από αριθμό ορόφων έχει διαμερίσματα συνολικού εμβαδού πεντακοσίων τουλάχιστον τετραγωνικών μέτρων (500 τ.μ.), τα οποία προορίζονται σύμφωνα με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (ν. 4067/2012, Α' 79) για προσωρινή ή μόνιμη παραμονή του χρήστη.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 1.

2. Ακίνητα λογίζονται τα κατά τα άρθρα 948 και 953 του Αστικού Κώδικος χαρακτηριζόμενα ως τοιαύτα.
6. Ως πλοία λογίζονται τα κατά τον εμπορικών νόμον χαρακτηριζόμενα ως τοιαύτα.

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 2.

1. Ως πολυκατοικία θεωρείται κάθε πολυώροφη οικοδομή, η οποία αποτελείται από τρεις τουλάχιστον ορόφους κύριας χρήσης, στους οποίους συμπεριλαμβάνεται και το ισόγειο ή η οικοδομή που ανεξάρτητα από αριθμό ορόφων, έχει διαμερίσματα συνολικού εμβαδού πεντακοσίων τουλάχιστον τετραγωνικών μέτρων (500 μ²), οι οποίες προορίζονται σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, για πολύωρη σ' αυτές παραμονή ανθρώπων, για διημέρευση, συναναστροφή, εργασία ή ύπνο.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 23 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 23 κωδικοποιούνται οι παρ. 2 και 6 του άρθρου 1 και το τελευταίο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 1587/1950, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 3104/1954 (Α' 313), με την παρ. 8 του άρθρου 35 του ν. 3220/2004 και με το άρθρο 37 του ν. 1249/1982, και αποδίδονται στη δημοτική γλώσσα με νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό τους περιεχόμενο.

Ειδικότερα:

α) Στην περ. α) κωδικοποιείται η παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 1587/1950, ως προς τον ορισμό των ακινήτων.

β) Στην περ. β) κωδικοποιείται η παρ. 6 του άρθρου 1 του ν. 1587/1950 και επικαιροποιείται ο ορισμός του πλοίου σύμφωνα με τον Κώδικα Ιδιωτικού Ναυτικού Δικαίου (Κ.Ι.Ν.Δ., ν. 5020/2023, Α' 29).

γ) Στην περ. γ) κωδικοποιείται το τελευταίο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 1587/1950 και επικαιροποιείται ο ορισμός της πολυκατοικίας σύμφωνα με τον Νέο Οικοδομικό Κανονισμό (Ν.Ο.Κ., ν. 4067/2012, Α' 79).

ΑΡΘΡΟ 24

ΥΠΟΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

1. Ο φόρος μεταβίβασης βαρύνει τον αγοραστή. Σε περίπτωση μεταβίβασης με πλειστηριασμό, ο φόρος μεταβίβασης βαρύνει τον υπερθεματιστή.

2. Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση μεταβίβασης πλοίου ή μεριδίου αυτού, όταν με τη μεταβίβαση επέρχεται ταυτόχρονα και αλλαγή της σημαίας, ο φόρος μεταβίβασης βαρύνει τον πωλητή.

3. Σε περίπτωση διανομής ακινήτου μεταξύ συγκυρίων, ο φόρος βαρύνει καθέναν από αυτούς ανάλογα με την αξία της μερίδας του.

4. Σε περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ακινήτου, ο φόρος μεταβίβασης βαρύνει τον υπόχρεο καταβολής της αποζημίωσης.

5. Στις περιπτώσεις του άρθρου 34:

α) ο εκ προσυμφώνου αγοραστής βαρύνεται με τον φόρο που αναλογεί στο τίμημα της μεταβίβασης που αναγράφεται στο προσύμφωνο, και

β) ο οριστικός αγοραστής βαρύνεται με τον φόρο που αναλογεί σε ολόκληρη την αξία του μεταβιβαζομένου περιουσιακού στοιχείου, την οποία αυτό είχε κατά την ημερομηνία κατάρτισης της οριστικής σύμβασης μεταβίβασης.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 5.

1. Ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, βαρύνει τον αγοραστή.

Ο φόρος μεταβίβασης ο αναλογών επί της διαφοράς μεταξύ αξίας και του τιμήματος μεταβίβασης και αι προσανξήσεις του άρθρου 9 του παρόντος βαρύνουν τον αγοραστή, νοουμένου ως τοιούτου και του υπερθεματιστού επί μεταβιβάσεων δια πλειστηριασμού. Κατ' εξαίρεσιν, εις περιπτώσιν καθ' ην δια της μεταβιβάσεως πλοίου ή μεριδίου αυτού επέρχεται και ταυτόχρονος αλλαγή της σημαίας, ο κατά τα ανωτέρω φόρος και αι προσανξήσεις βαρύνουν τον πωλητή.

Επί διανομής ακινήτων μεταξύ συγκυρίων ο φόρος βαρύνει έκαστον τούτων κατά σχέσιν ανάλογον προς την αξίαν της μερίδος του.

Επί αναγκαστικής απαλλοτριώσεως ακινήτου δια δημοσίαν ωφελείαν, ο φόρος μεταβιβάσεως βαρύνει, εις πάσαν περίπτωσιν, τον υπόχρεον προς πληρωμήν της αποζημιώσεως.

2. Επί των περιπτώσεων της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του παρόντος

α) Ο εκ προσυμφώνου αγοραστής βαρύνεται με το φόρο που αναλογεί στο τίμημα της μεταβίβασης που αναγράφεται στο προσύμφωνο και

β) ο οριστικός αγοραστής βαρύνεται με τον φόρον τον αναλογούντα εφ' ολοκλήρου της αξίας του μεταβιβαζομένου περιουσιακού στοιχείου ην είχε τούτο κατά την ημέραν της καταρτίσεως της οριστικής συμβάσεως μεταβιβάσεώς του.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 24 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 24 κωδικοποιούνται οι παρ. 1 έως 3 του άρθρου 5 του ν. 1587/1950, όπως η παρ. 1 τροποποιήθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 2 του ν. 3104/1954, με την παρ. 1 του άρθρου 47 του ν.

814/1978 (Α' 144), με την παρ. 6 του άρθρου 14 του ν. 1882/1990, η περ. α) της παρ. 2 αντικαταστάθηκε με την παρ. 13 του άρθρου 14 του ν. 1882/1990 και η παρ. 3 καταργήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 97 του ν. 5217/2025, και αποδίδονται στη δημοτική γλώσσα με τις αναγκαίες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις.

Ειδικότερα:

α) Με την παρ. 1 κωδικοποιούνται τα εδάφια πρώτο και δεύτερο της παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 1587/1950. Το δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 απαλείφεται ως πλεοναστική αναφορά και η παρ. 1 αναδιατυπώνεται σε νέα βάση.

β) Με την παρ. 2 κωδικοποιείται αναδιατυπωμένο το τρίτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 1587/1950.

γ) Με την παρ. 3 κωδικοποιείται αναδιατυπωμένο το τέταρτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 1587/1950.

δ) Με την παρ. 4 κωδικοποιείται αναδιατυπωμένο το πέμπτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 1587/1950.

ε) Με την παρ. 5 κωδικοποιείται η παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 1587/1950 με επικαιροποίηση της παραπομπής σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος Κώδικα.

ΤΜΗΜΑ ΙΙ

ΒΑΣΗ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ, ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

ΑΡΘΡΟ 25

ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ

1. Ως αξία κυριότητας ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος επί αυτού ορίζεται η αξία που προκύπτει σύμφωνα με τα άρθρα 3, 4 και 5 κατά την ημερομηνία της μεταβίβασής τους. Σε περίπτωση που το τίμημα σε συμβολαιογραφική πράξη ή το εκπλειστηρίασμα σε αναγκαστικό ή εκούσιο πλειστηριασμό είναι μεγαλύτερο από την αξία των άρθρων 4 και 5, ο φόρος επιβάλλεται στη μεγαλύτερη αξία.

2. Για τον καθορισμό της αξίας της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης, της περιορισμένης προσωπικής δουλείας ή της πραγματικής δουλείας επί ακινήτου εφαρμόζονται τα άρθρα 65, 66 και η περ. δ) του άρθρου 93.

3. Επί μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου ακινήτου, για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αναλογούσα αξία του μεταβιβαζόμενου μεριδίου του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου.

4. Επί μεταβίβασης βάσει ειδικών διατάξεων ακινήτων του Ελληνικού Δημοσίου ή νομικών προσώπων δημοσίου δικαίου σε ιδιώτες ως αξία θεωρείται το τίμημα που αναγράφεται στο παραχωρητήριο ή κάθε άλλη σχετική με αυτό πράξη.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 1.

5. Ως αξία λογίζεται η αγοραία αξία την οποίαν έχει το ακίνητον ή το πραγματικόν επί του ακινήτου δικαίωμα ή το πλοίον κατά την ημέραν της μεταβίβασεως των.

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 3.

4. Για τον καθορισμό της αξίας της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης, της περιορισμένης προσωπικής δουλείας ή της πραγματικής δουλείας επί ακινήτου εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 15, 16 και της περίπτωσης δ' της παραγράφου 1 του άρθρου 40 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών.

5. Επί μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου ακινήτου, διά τον υπολογισμόν του φόρου λαμβάνεται υπ' όψιν η αναλογούσα αξία του μεταβιβαζόμενου μεριδίου του ακινήτου ή του εμπράγματος επί του ακινήτου δικαιώματος. Εάν μεταβιβάζονται ιδανικά μερίδια υπό του αυτού πωλητού προς τον αυτόν αγοραστήν διά πλειόνων της μιας πράξεων, απεχουσών αλλήλων έλλασσον των είκοσι τεσσάρων (24) μηνών, διά τον υπολογισμόν του φόρου λαμβάνεται υπ' όψιν η συνολική αγοραία αξία των διά των πράξεων τούτων μεταβιβαζομένων μεριδίων, εκπιπτομένου του διά τας προηγούμενας μεταβιβάσεις καταβληθέντος φόρου.

6. Επί μεταβίβασης βάσει ειδικών διατάξεων ακινήτων του Δημοσίου ή Ν.Π.Δ.Δ. σε ιδιώτες ως αξία θεωρείται το τίμημα που αναγράφεται στο παραχωρητήριο ή κάθε άλλη σχετική πράξη που εκδίδεται.

Νόμος 1587/150.- Άρθρο 8.

3. Σε περίπτωση που το τίμημα, σε μεταβιβαστικό συμβόλαιο, ή το εκπλειστηρίασμα, σε αναγκαστικό ή εκούσιο πλειστηριασμό, είναι μεγαλύτερο από την αντικειμενική αξία, ο φόρος επιβάλλεται στη μεγαλύτερη αξία.

Νόμος 1249/1982.- Άρθρο 41. Προσδιορισμός αξίας ακινήτων.

3. Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση που στο μεταβιβαστικό συμβόλαιο το τίμημα ή επί αναγκαστικού ή εκούσιου πλειστηριασμού το εκπλειστηρίασμα, είναι μεγαλύτερο της αξίας που προκύπτει με την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος άρθρου, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται με βάση το τίμημα ή το εκπλειστηρίασμα αντίστοιχα.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΙΙ ΒΙΒΛΙΟΥ ΤΡΙΤΟΥ Ν. 5219/2025

Στο Τμήμα ΙΙ με τίτλο «Βάση υπολογισμού, υποβολή δήλωσης και καταβολή του φόρου» περιέχονται τα άρθρα 25 έως 29 με τα οποία κωδικοποιούνται η παρ. 5 του άρθρου 1, οι παρ. 1, 4 έως 6 του άρθρου 3, οι παρ. 1, 3 και 5 του άρθρου 8, το άρθρο 4 και το άρθρο 7 του ν. 1587/1950, καθώς και το άρθρο 4 του ν.δ. 3415/1955.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 25 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 25 κωδικοποιούνται:

(α) Η παρ. 5 του άρθρου 1 του ν. 1587/1950 όπως η παρ. 5 (πρώην 4) αναριθμήθηκε σε παρ. 5 με την παρ. 8 του άρθρου 35 του ν. 3220/2004,

(β) οι παρ. 4 έως 6 του άρθρου 3 του ν. 1587/1950, όπως η παρ. 4 αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 21 του ν. 3427/2005, η παρ. 5 προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 4 του ν. 1078/1980 (Α' 238), και η παρ. 6 προστέθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 14 του ν. 1882/1990 (η παρ. 3 του άρθρου 3 του ν. 1587/1950 καταργήθηκε με την παρ. 9 του άρθρου 10 του ν. 2386/1996),

(γ) η παρ. 3 του άρθρου 8 του ν. 1587/1950, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την υποπαρ. 3 της παρ. Α του άρθρου 47 του ν. 4646/2019,

(δ) το δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 13 του ν. 2579/1998 και

(ε) η παρ. 3 του άρθρου 41Α του ν. 1249/1982, όπως το άρθρο 41Α προστέθηκε με την παρ. 1 άρθρο 10 του ν. 2386/1996.

Ειδικότερα κωδικοποιούνται:

α) Στο πρώτο εδάφιο της παρ. 1, οι διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 1 του ν. 1587/1950. Συγκεκριμένα, επικαιροποιείται και αναμορφώνεται το περιεχόμενο της διάταξης και εναρμονίζονται οι παραπομπές, προκειμένου η αναφορά στην αξία των ακινήτων να αντιστοιχίζεται με τα άρθρα 3, 4 και 5 του παρόντος Κώδικα.

β) Στο δεύτερο εδάφιο της παρ. 1, οι διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 8 του ν. 1587/1950, του δεύτερου εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 και της παρ. 3 του άρθρου 41Α του ν. 1249/1982. Συγκεκριμένα, ενοποιούνται οι αναφορές της φορολογητέας αξίας στην ειδική περίπτωση που το τίμημα ή το πλειστηρίασμα είναι μεγαλύτερο της αξίας που προκύπτει από την εφαρμογή των διατάξεων των άρθρων 41 και 41 Α του ν. 1249/1982, όπως κωδικοποιούνται στα άρθρα 4 και 5 αντίστοιχα του παρόντος Κώδικα.

γ) Στις παρ. 2 έως 4, οι διατάξεις των παρ. 4 έως 6 του άρθρου 3 του ν. 1587/1950.

Επισημαίνεται, ότι απαλείφεται το δεύτερο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 3 του ν. 1587/1950, καθώς αυτή δεν έχει πλέον πεδίο εφαρμογής μετά τη θέσπιση ενιαίου συντελεστή επί της αξίας

του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, όπως αυτός ορίζεται κατά περίπτωση στο άρθρο 27 του παρόντος Κώδικα.

ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ – ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

ΕΓΚ. ΑΑΔΕ Ε. 2038/30.5.2023.- Παροχή διευκρινίσεων για τη χορήγηση απαλλαγής α' κατοικίας από τους φόρους μεταβίβασης κεφαλαίου με βάση την απογραφή πληθυσμού έτους 2021.

Σχετικά με το ως άνω θέμα και για την ορθή εφαρμογή των διατάξεων των φορολογιών κεφαλαίου για τη χορήγηση απαλλαγής α' κατοικίας, σας γνωρίζουμε τα εξής:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 26 και 43 του ν. 2961/2001 (Α' 266) «Κύρωση του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών και Κερδών από Τυχερὰ Παίγνια» καθώς και της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980 (Α' 238) «Περί απαλλαγής εκ του φόρου μεταβίβασης ακινήτων της αγοράς πρώτης κατοικίας, καταργήσεως και τροποποιήσεως διατάξεων προσδιορισμού εισοδήματος βάσει τεκμηρίων, καταργήσεως φορολογίας ακινήτου περιουσίας και άλλων τινών φορολογικών διατάξεων.» για τη χορήγηση απαλλαγής από το φόρο λόγω απόκτησης α' κατοικίας αιτία κληρονομιάς, γονικής παροχής ή αγοράς, απαιτείται, μεταξύ άλλων, ο δικαιούχος να μην έχει στην κυριότητά του ακίνητο που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων. Το πληθυσμιακό κριτήριο λαμβάνεται σύμφωνα με την τελευταία δημοσιευμένη στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως απογραφή πληθυσμού, κατά το χρόνο φορολογίας. Χρόνος φορολογίας, κατά την απόκτηση ακινήτου με αγορά είναι ο χρόνος σύνταξης του μεταβιβαστικού συμβολαίου (παρ. 1 παρ. 1 του άρθρου 3 α.ν. 1521/1950 (Α' 245)). Κατά την απόκτηση ακινήτου με γονική παροχή, χρόνος φορολογίας είναι ο χρόνος σύνταξης του μεταβιβαστικού συμβολαίου ή ο χρόνος στον οποίο μετατίθεται η γένεση της φορολογικής υποχρέωσης (άρθρα 39 και 40 ν. 2961/2001). Επίσης, χρόνος φορολογίας κατά την απόκτηση ακινήτου αιτία κληρονομιάς είναι ο χρόνος του θανάτου ή ο χρόνος στον οποίο μετατίθεται η γένεση της φορολογικής υποχρέωσης (άρθρο 7 ν. 2961/2001).

2. Αρχικά με τον ν. 2539/1997 (Α' 244) «Συγκρότηση της Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Πρόγραμμα «Καποδίστριας»)» συγκροτήθηκαν ανά νομό οι νέοι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης που προήλθαν μετά από τη συνένωση δήμων ή/και κοινοτήτων.

Με βάση την απογραφή του έτους 2001, όπως αποτυπωνόταν στην υπό στοιχεία 6821/Γ5-908 ΚΥΑ (Β' 715), για τη χορήγηση της απαλλαγής α' κατοικίας λαμβανόταν υπόψη ο πληθυσμός του δημοτικού ή κοινοτικού διαμερίσματος, το οποίο αντιστοιχούσε στον προϊσχύοντα δήμο ή κοινότητα.

Ακολούθως, με το ν. 3852/2010 (Α' 87) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης- Πρόγραμμα Καλλικράτη» επήλθαν περαιτέρω μεταβολές στη διοικητική διαίρεση της χώρας και προβλέφθηκαν οι δημοτικές και τοπικές κοινότητες, οι οποίες αντιστοιχούσαν στα προϊσχύοντα δημοτικά ή κοινοτικά διαμερίσματα. Δυνάμει της ως άνω διοικητικής διαίρεσης, εκδόθηκε η υπό στοιχεία 2891/15.03.2013 (Β' 630) απόφαση του Προέδρου της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής με θέμα «Αποτελέσματα της Απογραφής Πληθυσμού-Κατοικιών 2011 που αφορούν στον De facto Πληθυσμό της Χώρας».

3. Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1151/2013 εγκύκλιο του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων για τη χορήγηση απαλλαγής α' κατοικίας με βάση την απογραφή του πληθυσμού του 2011 προβλέπεται ότι για τον έλεγχο της συνδρομής των προϋποθέσεων της απαλλαγής, με χρόνο φορολογίας την 20/3/2013 και μετά λαμβάνεται υπόψη ο πληθυσμός της δημοτικής ή τοπικής κοινότητας και όχι ο πληθυσμός του ενιαίου δήμου με βάση την ανωτέρω απογραφή. Ο τελευταίος, λαμβάνεται υπόψη

μόνο σε περιπτώσεις δήμων, οι οποίοι στερούνται περαιτέρω διοικητικής υποδιαίρεσης.

4. Ήδη με τον ν. 4555/2018 «Μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης - Εμβάθυνση της Δημοκρατίας - Ενίσχυση της Συμμετοχής - Βελτίωση της οικονομικής και αναπτυξιακής λειτουργίας των Ο.Τ.Α. [Πρόγραμμα «ΚΛΕΙΣΘΕΝΗΣ Ι»] (Α' 133), τροποποιήθηκε ο ν. 3852/2010 και τα τοπικά και δημοτικά διαμερίσματα, μετονομάστηκαν σε δημοτικές κοινότητες.

5. Σύμφωνα δε, με την υπό στοιχεία 2846/Β4-461 απόφαση του Προέδρου της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής με θέμα τα αποτελέσματα της απογραφής πληθυσμού- κατοικιών έτους 2021 που αφορά το μόνιμο πληθυσμό, (Β' 2802/26-4-2023), τα αποτελέσματα αποτυπώνονται κατά Αποκεντρωμένη Διοίκηση, Περιφέρεια, Περιφερειακή Ενότητα, Δήμο, Δημοτική Ενότητα και Δημοτική Κοινότητα.

6. Ενόψει των ανωτέρω, για τον έλεγχο της πλήρωσης του πληθυσμιακού κριτηρίου για την χορήγηση απαλλαγής α' κατοικίας κατά την απόκτηση ακινήτων με αγορά, γονική παροχή ή κληρονομιά με χρόνο φορολογίας την 26-4-2023 και μετά, λαμβάνεται υπόψη ο πληθυσμός της δημοτικής κοινότητας ή ο πληθυσμός της δημοτικής ενότητας, εφόσον αυτή στερείται περαιτέρω διοικητικής υποδιαίρεσης, όπως αυτός προκύπτει από την απογραφή πληθυσμού- κατοικιών έτους 2021 που αφορά το μόνιμο πληθυσμό.

ΑΡΘΡΟ 26

ΧΡΟΝΟΣ ΓΕΝΕΣΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΗΣ

Για τον καθορισμό της αξίας της κυριότητας του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου λαμβάνονται υπόψη:

α) Η ημερομηνία σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, αν το οριστικό συμβόλαιο συντάσσεται εντός δύο (2) ετών από την κατάρτιση του προσυμφώνου. Στην περίπτωση αυτή ο φόρος υπολογίζεται με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά τον χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου. Σε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου και ανεξάρτητα από τον χρόνο σύνταξης αυτού ή του οριστικού συμβολαίου, στην αξία του ακινήτου δεν υπολογίζονται οι προσθήκες και βελτιώσεις που έχουν πραγματοποιηθεί από τον εκ προσυμφώνου αγοραστή μετά την υπογραφή του προσυμφώνου και πριν από την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου, με την προϋπόθεση ότι κατά τη σύνταξη του προσυμφώνου καταβλήθηκε εξ ολοκλήρου το συμφωνηθέν τίμημα και παραδόθηκαν στον αγοραστή η νομή και κατοχή του ακινήτου.

β) Η ημερομηνία της μεταγραφής στις περιπτώσεις του άρθρου 35.

γ) Η ημερομηνία της έκθεσης του πλειστηριασμού σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου που διενεργείται κατόπιν αναγκαστικού ή εκούσιου πλειστηριασμού.

δ) Η ημερομηνία της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου στις λοιπές περιπτώσεις.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 3.

1. Δια τον καθορισμόν της αξίας του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου ή του πλοίου λαμβάνεται υπ' όψει :

α) Η ημέρα σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, αν το οριστικό συμβόλαιο συντάσσεται μέσα σε δύο (2) χρόνια από την κατάρτιση του προσυμφώνου. Στην περίπτωση αυτή ο φόρος υπολογίζεται με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου. Σε κάθε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου και ανεξάρτητα από το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου ή του οριστικού συμβολαίου, στην αξία του ακινήτου δεν υπολογίζονται οι προσθήκες και βελτιώσεις που έχουν πραγματοποιηθεί από τον εκ προσυμφώνου αγοραστή μετά την υπογραφή του προσυμφώνου και πριν την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου, με την προϋπόθεση ότι κατά τη σύνταξη του προσυμφώνου καταβλήθηκε εξ ολοκλήρου το συμφωνηθέν τίμημα και παραδόθηκε στον αγοραστή, νομή και κατοχή του ακινήτου. Τα ανωτέρω ισχύουν για οριστικά συμβόλαια μεταβίβασης, τα οποία συντάσσονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, ανεξάρτητα από το χρόνο κατάρτισης του προσυμφώνου,

γ) η ημέρα της μεταγραφής εις τας περιπτώσεις της παραγρ. 3 του άρθρου 2 του παρόντος,

δ) η ημέρα της εκθέσεως του πλειστηριασμού επί μεταβίβασεως ακινήτου κλπ. ενεργουμένης κατόπιν αναγκαστικού ή εκουσίου πλειστηριασμού και

ε) η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου εις τας λοιπάς περιπτώσεις.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 26 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 26 κωδικοποιείται η παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 1587/1950, όπως η περ. α) της

παρ. 1 αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 21 του ν. 3427/2005 και τροποποιήθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 16 του ν. 3522/2006 (Α' 276), η περ. β) αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 2 του ν. 3104/1954 και καταργήθηκε με την παρ. 16 του άρθρου 24 του ν. 1828/1989, και επέρχονται αναγκαίες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό τους περιεχόμενο.

Ειδικότερα:

α) Στην περ. α) κωδικοποιείται η περ. α) της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 1587/1950, με απόληψη του τέταρτου εδαφίου αυτής, λόγω εξάντλησης του ρυθμιστικού του περιεχομένου.

β) Στην περ. β) κωδικοποιείται η περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 1587/1950.

γ) Στην περ. γ) κωδικοποιείται η περ. δ) της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 1587/1950.

δ) Στην περ. δ) κωδικοποιείται η περ. ε) της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 1587/1950.

ΑΡΘΡΟ 27

ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ

1. Ο φόρος μεταβίβασης της κυριότητας του ακινήτου ή του εμπράγματου δικαιώματος επί ακινήτου υπολογίζεται σε τρία τοις εκατό (3%) επί της φορολογητέας αξίας του.

2. α) Επί αυτούσιας διανομής ακινήτου μεταξύ συγκυρίων ο συντελεστής της παρ. 1 μειώνεται στο τέταρτο. Εάν κατά τη διανομή οι μερίδες των δικαιούχων δεν είναι ισομερείς προς τις ιδανικές τους μερίδες και καταβάλλεται προς συμπλήρωση μίας ή περισσοτέρων μερίδων τίμημα, ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στην αξία του τμήματος της μερίδας για την οποία καταβάλλεται τίμημα, υπολογίζεται με τον συντελεστή της παρ. 1. Η παρούσα παράγραφος εφαρμόζεται ανάλογα και στην περίπτωση δημιουργίας μίας ή περισσότερων μερικότερων κοινωνιών, για τα μερίδια που απαρτίζουν τις κοινωνίες αυτές. Σε περαιτέρω αυτούσια διανομή των ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων της μερικότερης κοινωνίας, από τον φόρο που αναλογεί στη νέα αυτή διανομή εκπίπτει ο φόρος που καταβλήθηκε κατά τη δημιουργία της μερικότερης κοινωνίας.

β) Ο φόρος που προκύπτει με βάση τον συντελεστή της παρ. 1 μειώνεται στο τέταρτο και σε περίπτωση μεταβίβασης ακίνητης περιουσίας στα μέλη ομόρρυθμης ή ετερόρρυθμης εταιρείας ή εταιρείας περιορισμένης ευθύνης ή ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας, λόγω λύσης τους, κατά τον λόγο της εταιρικής τους μερίδας. Σε περίπτωση εκχώρησης της εταιρικής μερίδας κατά το τελευταίο πριν από τη λύση της εταιρείας έτος, μειώνεται η αξία του ακινήτου, η οποία αντιστοιχεί στα μερίδια που δεν έχουν εκχωρηθεί. Τα προηγούμενα εδάφια εφαρμόζονται ανάλογα και στην περίπτωση απόληψης μεριδίων από την ακίνητη περιουσία των εταίρων που αποχωρούν από την εταιρεία και ο φόρος υπολογίζεται στην αξία του ακινήτου ή του τμήματος αυτού που εξέρχεται από την εταιρική περιουσία.

3. Ο φόρος που προκύπτει με βάση τον συντελεστή της παρ. 1 μειώνεται στο ήμισυ:

α) σε υποχρεωτική, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, ανταλλαγή τμημάτων γειτονικών οικοπέδων προκειμένου αυτά να καταστούν οικοδομήσιμα,

β) με την επιφύλαξη της νομοθεσίας περί παροχής φορολογικών κινήτρων για μετασχηματισμούς επιχειρήσεων, σε συγχώνευση ανωνύμων εταιρειών με σύσταση νέας ή με εξαγορά μιας ή περισσότερων από άλλη εταιρεία που έχει ως αποτέλεσμα τη μεταβίβαση ακινήτων ή εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί αυτών, καθώς και σε συγχώνευση συνεταιρισμών ή ανώνυμης εταιρείας με συνεταιρισμό,

γ) σε αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου, και

δ) σε ανταλλαγή ακινήτων ίσης αξίας.

4. Ο φόρος μεταβίβασης πλοίων, σε περίπτωση εκποίησης ολόκληρου ή ιδανικού μεριδίου του πλοίου σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, καθορίζεται σε ένα (1) δολάριο ανά κόρο καθαρής χωρητικότητας ή στο αντίστοιχο ποσό σε αγγλικές λίρες, ή, προκειμένου για εκποίηση που συντελείται στην Ελλάδα, στο αντίστοιχο ποσό σε ευρώ, σύμφωνα με την ισοτιμία που ισχύει κατά την καταβολή του φόρου. Σε περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου πλοίου, ο φόρος υπολογίζεται επί της αναλογούσας σε αυτό καθαρής χωρητικότητας.

5. Επί του οφειλόμενου φόρου με βάση το παρόν άρθρο, επιβάλλεται πρόσθετος φόρος τρία τοις εκατό (3%) υπέρ των Δήμων.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 4.

1. Ο φόρος μεταβιβάσεως επί της αξίας του ακινήτου ή του εμπραγμάτου επί του ακινήτου δικαιώματος υπολογίζεται:

Α) Επί αυτούσιου διανομής ακινήτων, μεταξύ συγκυρίων, βάσει των συντελεστών της περιπτώσεως Γ' της παρούσης παραγράφου, μειούμενος εις το τέταρτον. Εάν κατά την διανομή αι μερίδες των δικαιούχων δεν είναι ισομερείς προς τας ιδανικάς τοιαύτας και καταβάλλεται προς συμπλήρωσιν μιας ή πλειόνων μερίδων τίμημα, ο φόρος μεταβιβάσεως ο αναλογών επί της αξίας του τμήματος της μερίδος, δι' ο καταβάλλεται τίμημα, υπολογίζεται βάσει των συντελεστών της περιπτώσεως Γ' της παρούσης παραγράφου, εκτός εάν πρόκειται περί οικοπέδου του οποίου η διανομή καθίσταται ανέφικτος λόγω μη πληρώσεως των προϋποθέσεων των προβλεπομένων υπό των διατάξεων περί κανονισμού της Πολεοδομικής Υπηρεσίας και συντρέχει η υποπερίπτωσης (α) της περιπτώσεως Β' της παρούσης παραγράφου, ότε ο φόρος υπολογίζεται κατά τα εν τη περιπτώσει ταύτη οριζόμενα.

Οι διατάξεις αυτές εφαρμόζονται ανάλογα και στην περίπτωση δημιουργίας μίας ή περισσότερων μερικότερων κοινωνιών για τα μερίδια που απαρτίζουν τις κοινωνίες αυτές. Σε περαιτέρω αυτούσια διανομή των ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων της μερικότερης κοινωνίας, από το φόρο, που αναλογεί στη νέα αυτή διανομή, εκπίπτει ο φόρος που καταβλήθηκε κατά τη δημιουργία της μερικότερης κοινωνίας.

Ο βάσει των συντελεστών της περιπτώσεως Γ' της παρούσης παραγράφου προσδιοριζόμενος φόρος μειούται ωσαύτως εις το τέταρτον και επί μεταβιβάσεως κατά την διάλυσιν ομορρύθμου ή ετεορρύθμου εταιρίας ή εταιρίας περιωρισμένης ευθύνης της ακινήτου περιουσίας της εις μέλη αυτής, κατά τον λόγον της εταιρικής των μερίδος, εκτός εάν έχη λάβει χώραν εκχώρησις της εταιρικής μερίδος κατά το τελευταίον προ της διαλύσεως της εταιρίας έτος, ότε μειούται μόνον η αξία του ακινήτου ήτις αντιστοιχεί εις τα μη εκχωρηθέντα μερίδια.

Τα ανωτέρω εφαρμόζονται αναλόγως και επί απολήψεως μερίδων εκ της ακινήτου περιουσίας αποσυρόμενων της Εταιρείας εταίρων. Εις τας περιπτώσεις ταύτας ο κατά τα ανωτέρω φόρος υπολογίζεται επί της αξίας του ακινήτου ή τμήματος αυτού, του εξερχόμενου της εταιρικής περιουσίας.

Β) Βάσει των συντελεστών της περιπτώσεως Γ' της παρούσης παραγράφου, μειούμενος εις το ημισυ:

α) επί υποχρεωτικής, συμφώνως προς τας κειμένας διατάξεις, ανταλλαγής τμημάτων γειτνιαζόντων οικοπέδων ίνα καταστώσι ταύτα οικοδομήσιμα,

β) επί συγχωνεύσεως ανωνύμων εταιρειών δια συστάσεως νέας ή δια συγχωνεύσεως ή εξαγοράς μιας ή πλειόνων υπό άλλης, συνεπεία της οποίας συντελείται μεταβίβασις ακινήτων ή πραγματικών επ' αυτών δικαιωμάτων, ως επίσης και επί συγχωνεύσεως κ.λ.π. συνεταιρισμών ή ανων. εταιρείας μετά συνεταιρισμού,

ε) επί απαλλοτριώσεως ακινήτων δια δημοσίαν ωφελείαν,

Γ) Σε κάθε άλλη περίπτωση σε τρία τοις εκατό (3%) επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 27 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 27 κωδικοποιούνται οι διατάξεις:

α) Του άρθρου 4 του ν. 1587/1950, όπως η περ. Α' της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1587/1950 τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 20 του ν. 2246/1952 (Α' 282), με την παρ. 9 του άρθρου 9 του ν.δ. 4535/1966 (Α' 165), με την παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1078/1980, με την παρ. 1 του άρθρου 9 του ν. 1326/1983 (Α' 19), με την παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 1473/1984 και με την παρ. 1 του άρθρου 35 του ν. 2065/1992 (Α' 113), η πρώτη περίοδος της περ. Β' της παρ. 1 αντικαταστάθηκε με την περ. 2 του άρθρου 4 του ν. 1078/1980 (Α' 238), η υποπερ. β) τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 20 του ν. 2246/1952 (Α' 282), η υποπερ. γ) της περ. Β' καταργήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 9 του ν. 1326/1983, η υποπερ. δ) της περ. Β' αντικαταστάθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 2 του ν. 3104/1954 και καταργήθηκε με την παρ. 13 του άρθρου 24 του ν. 1828/1989, η υποπερ. δ) της περ. Β' προστέθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 19 του ν. 2459/1997 (Α' 17) και καταργήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 2873/2000, η υποπερ. στ) της περ. Β' καταργήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 14 του ν. 1882/1990, η υποπερ. ζ) τροποποιήθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 2 του ν. 3104/1954, η υποπερ. η) της περ. Β' καταργήθηκε με την περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. δ. 1084/1971 (Α' 277), η υποπερ. θ) προστέθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 2 του ν. 3104/1984 (Α' 313) και καταργήθηκε με την περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. δ. 1084/1971, η περ. Γ' αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 11 του ν. 4223/2013 και όπως η παρ. 3 τροποποιήθηκε με την περ. γ) της παρ. 2 του άρθρου 37 του ν.δ. 3033/1954 (Α' 258) και με την παρ. 3 του άρθρου 5 του ν.δ. του 4419/1964 (Α' 204).

β) Του άρθρου 4 του ν.δ. 3415/1955, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 5 του ν.δ. 4419/1964.

Ειδικότερα κωδικοποιούνται :

α) Στην παρ. 1, η περ. Γ' της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1587/1950, με λεκτικές αναδιατυπώσεις.

β) Στην παρ. 2, η περ. Α' της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1587/1950.

Ειδικότερα επισημαίνεται ότι απαλείφεται μερικώς το δεύτερο εδάφιο της περ. Α' της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1587/1950 ως πλεονασμός, καθώς η περίπτωση που ρυθμίζεται σε αυτό επαναλαμβάνεται στην υποπερ. α) της περ. Β της παρ. 4 του ν. 1587/1950, και ήδη κωδικοποιείται στην περ. α) της παρ. 3 του παρόντος άρθρου. Επιπλέον, στην περ. β) της παρ. 2 του άρθρου 27 προστίθεται και η περίπτωση της ιδιωτικής κεφαλαιουχικής εταιρείας, καθόσον με την παρ. 11 του άρθρου 116 του ν. 4072/2012 ορίζεται ότι «οι εκάστοτε ισχύουσες φορολογικές διατάξεις για τις εταιρίες περιορισμένης ευθύνης (Ε.Π.Ε.) εφαρμόζονται και στις ιδιωτικές κεφαλαιουχικές εταιρίες (Ι.Κ.Ε.)».

γ) Στην παρ. 3, η περ. Β' της παρ. 1 του άρθρου 4 του ν. 1587/1950.

Ειδικότερα:

Στην περ. α) της παρ. 3 κωδικοποιείται η περ. α) της περ. Β' του άρθρου 4 του ν. 1587/1950 με λεκτικές αναδιατυπώσεις.

Στην περ. β) της παρ. 3 κωδικοποιείται η περ. β) της περ. Β του άρθρου 4 του ν. 1587/1950 και τίθεται πρόβλεψη περί επιφύλαξης της νομοθεσίας περί παροχής φορολογικών κινήτρων σε μετασχηματισμούς επιχειρήσεων, προκειμένου να αποφευχθεί ερμηνευτική σύγχυση ή αμφιβολία αναφορικά με την ισχύ των εν λόγω διατάξεων, οι οποίες ουδόλως θίγονται από την ισχύ του παρόντος Κώδικα.

Στην περ. γ) της παρ. 3 κωδικοποιείται η περ. ε) της περ. Β' του άρθρου 4 του ν. 1587/1950 με λεκτικές αναδιατυπώσεις.

δ) Στην παρ. 4, το άρθρο 4 του ν.δ. 3415/1955 και αποδίδεται στη δημοτική γλώσσα με τις αναγκαίες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις. Η παρ. 2 του άρθρου 4 του ν.δ. 3415/1955 απαλείφεται λόγω έλλειψης ρυθμιστικού περιεχομένου.

ε) Στην παρ. 5, η παρ. 3 του άρθρου 4 του ν. 1587/1950, όπως τροποποιήθηκε με την περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 37 του ν.δ. 3033/1954 και με την παρ. 3 του άρθρου 5 του ν.δ. του 4419/1964

(Α' 204). Ειδικότερα επισημαίνονται τα ακόλουθα: Απαλείφεται η αναφορά σε κοινότητες σχετικά με την επιβολή πρόσθετου φόρου τρία τοις εκατό (3%) υπέρ Δήμων, λόγω κατάργησης της σχετικής διοικητικής διαίρεσης με τον Κ.Δ.Κ. Απαλείφονται ως σιωπηρά καταργημένες οι περ. β) και γ) της παρ. 3 του άρθρου 4 του ν. 1587/1950, αναφορικά με την επιβολή εισφοράς υπέρ των ταμείων επαρχιακής οδοποιίας και του ταμείου νομικών αντίστοιχα, καθόσον με τις παρ. 1 και 3 του άρθρου 7 του ν. 3155/1955 (Α' 63) ορίστηκε μεταγενέστερα ότι πόροι των ταμείων οδοποιίας είναι τα προβλεπόμενα έσοδα των ταμείων επαρχιακής οδοποιίας του άρθρου 4 του ν. 1587/1950, στη συνέχεια με τις παρ. 1 και 4 του άρθρου 7 του ν.δ. 3620/1956 (Α' 279) τα νομαρχιακά ταμεία συγχωνεύτηκαν με τα ταμεία οδοποιίας των νομών και ορίστηκε ότι ο ν. 3155/1955 για την επιβολή εισφορών υπέρ των ταμείων οδοποιίας ισχύει και υπέρ των νομαρχιακών ταμείων. Περαιτέρω, με τις παρ. 1, 2 και 3 του άρθρου 36 του ν. 2218/1994 (Α' 90) τα νομαρχιακά ταμεία καταργήθηκαν και οι πόροι τους ορίστηκε ότι αποτελούν πόρους των νομαρχιακών αυτοδιοικήσεων. Με το άρθρο 283 του ν. 3852/2010 (Α' 87), οι περιφέρειες υπεισήλθαν αυτοδικαίως σε όλα τα δικαιώματα και τις υποχρεώσεις των νομαρχιακών αυτοδιοικήσεων, ενώ οι κεντρικοί αυτοτελείς πόροι (ΚΑΠ) προβλέφθηκαν ως πόροι των Περιφερειών και προέρχονται από τις πηγές εσόδων που ορίζονται στο άρθρο 260 του ως άνω νόμου, στις διατάξεις του οποίου δεν συμπεριλαμβάνεται η ανωτέρω εισφορά. Τέλος, σύμφωνα με την περ. ε) του άρθρου 150 του ν. 3655/2008 (Α' 58) προβλέφθηκε ως πόρος του Ταμείου Νομικών ποσοστό δέκα τοις εκατό (10%) επί μεταβίβασης ακινήτων και εν τέλει οι πόροι υπέρ του Ταμείου Νομικών καταργήθηκαν δυνάμει της παρ. 14 του άρθρου 39 του ν. 4387/2016. Η παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 1587/1950 δεν εντάσσεται στο συγκεκριμένο άρθρο, καθώς κωδικοποιείται στην περ. στ) του άρθρου 39 του παρόντος Κώδικα.

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Α.Υ.Ο. 1035254/24.3.1997, ΠΟΛ. 1108.- Περί καθορισμού των μέσων απόδειξης της συνδρομής των προϋποθέσεων υπαγωγής σε μειωμένο φόρο μεταβίβασης αγοραζόμενου ακινήτου κατά το ποσοστό που η αξία του καλύπτεται με εισαγωγή κεφαλαίων από την αλλοδαπή.

Έχοντας υπόψη:

1) Την διάταξη της περίπτωσης δ της παρ. 1 του άρθρου 4 του α.ν. 1521/1950 (ΦΕΚ 15 Α) που προστέθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 19 του ν. 2459/97.

Αποφασίζουμε

1. Η ιδιότητα του Έλληνα εργαζόμενου στο εξωτερικό με εξηρημένη εργασία αποδεικνύεται από το δελτίο της ταυτότητάς του ή από Ελληνικό διαβατήριο ή από βεβαίωση του οικείου δήμου ή κοινότητας στα δημοτολόγια του οποίου είναι γραμμένος.

Η για μία εξαετία απασχόλησή του με εξηρημένη εργασία στο εξωτερικό αποδεικνύεται με την προσκόμιση βεβαίωσης του εργοδότη του θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής από την πλησιέστερη προς τον τόπο της εργασίας του Ελληνική Προξενική Αρχή. Η θεώρηση αυτή δεν είναι αναγκαία, προκειμένου για κράτη που έχουν υπογράψει ή προσχωρήσει στη σύμβαση της Χάγης της 5.10.61, η οποία κυρώθηκε με το ν. 1497/84 (ΦΕΚ Α 188).

Εάν οι Έλληνες που εργάστηκαν ή εργάζονται στο εξωτερικό είναι ασφαλισμένοι σε ασφαλιστικό οργανισμό του εξωτερικού, για την απόδειξη του χρόνου εργασίας τους στο εξωτερικό, αντί της βεβαίωσης του εργοδότη τους μπορούν να προσκομίσουν βεβαίωση του ασφαλιστικού τους οργανισμού, θεωρημένη από την πλησιέστερη προς το τόπο εργασίας τους Ελληνική Προξενική Αρχή ή από τα τυχόν υπάρχοντα εκεί κλιμάκια του Υπουργείου Εργασίας. Η επικύρωση του γνησίου της υπογραφής παρέλκει, προκειμένου για κράτη που έχουν υπογράψει ή προσχωρήσει στη σύμβαση της Χάγης της 5.10.1961.

Προκειμένου για δημόσιους υπαλλήλους που εργάζονται σε ελληνικές υπηρεσίες του εξωτερικού, αρκεί βεβαίωση της υπηρεσίας τους για την τοποθέτηση και παραμονή τους στις υπηρεσίες του εξωτερικού για μία εξαετία.

2. Η ιδιότητα του Έλληνα ναυτικού αποδεικνύεται με το ναυτικό του φυλλάδιο, ή με πιστοποιητικό της υπηρεσίας ναυτικών μητρώων του Υπουργείου Εμπορικής Ναυτιλίας.

Η για μία εξαετία υπηρεσία του Έλληνα με την ιδιότητα του ναυτικού σε πλοία με ελληνική ή ξένη σημαία, που είναι συμβεβλημένα με το Ν.Α.Τ., τα οποία εκτελούν πλόες εξωτερικού, αποδεικνύεται, με πιστοποιητικό της υπηρεσίας ναυτικών μητρώων του Υπουργείου Εμπορικής Ναυτιλίας.

Η εξαετής πραγματική υπηρεσία του Έλληνα ναυτικού σε πλοία με ξένη σημαία, που δεν είναι συμβεβλημένα με το Ν.Α.Τ., αποδεικνύεται με την προσκόμιση βεβαίωσης θαλάσσιας υπηρεσίας, η οποία εκδίδεται από τον πλοίαρχο και θεωρείται για την ακρίβεια αυτής από Ελληνική προξενική ή λιμενική αρχή.

3. Η ιδιότητα του Έλληνα που ασκεί δική του επιχείρηση στην αλλοδαπή αποδεικνύεται από το δελτίο ταυτότητάς του ή από το ελληνικό διαβατήριό του ή από σχετική βεβαίωση του δήμου ή της κοινότητάς, στα δημοτολόγια της οποίας είναι γραμμένος.

Η άσκηση ιδίου επαγγέλματος για μία εξαετία στην αλλοδαπή, αποδεικνύεται με την προσκόμιση βεβαίωσης της αρμόδιας για τη χορήγηση της άδειας επαγγέλματος αλλοδαπής δημόσιας αρχής, θεωρημένης για το γνήσιο της υπογραφής, από την πλησιέστερη προς τον τόπο άσκησης του επαγγέλματος Ελληνική Προξενική Αρχή. Η θεώρηση αυτή δεν είναι αναγκαία όταν πρόκειται για κράτη τα οποία έχουν υπογράψει ή προσχωρήσει στη σύμβαση της Χάγης της 5.10.1961.

4. Η ιδιότητα του ομογενούς αποδεικνύεται με κάθε μέσο. Ενδεικτικά αναφέρονται:

α) Τα στοιχεία του διαβατηρίου.

β) Το πιστοποιητικό της Ελληνικής Προξενικής Αρχής.

γ) Η βεβαίωση ελληνικής κοινότητας του εξωτερικού, θεωρημένη από Ελληνική Προξενική Αρχή.

δ) Το πιστοποιητικό της υπηρεσίας αλλοδαπών του Υπουργείου Δημοσίας Τάξης ή του Υπουργείου Εξωτερικών ή οποιασδήποτε άλλης ελληνικής αρχής.

Η για μία εξαετία εγκατάσταση του ομογενούς στην αλλοδαπή πιστοποιείται με κάθε μέσο. Ενδεικτικά αναφέρονται:

α) Τα στοιχεία του διαβατηρίου του.

β) Πιστοποιητικό της Ελληνικής προξενικής αρχής.

γ) Βεβαίωση ελληνικής κοινότητας του εξωτερικού θεωρημένη από την Ελληνική προξενική αρχή.

δ) Πιστοποιητικό οποιασδήποτε αρμόδιας Ελληνικής ή αλλοδαπής δημόσιας αρχής.

5. Ανάλογα με την περίπτωση, η εισαγωγή Κεφαλαίων από την αλλοδαπή αποδεικνύεται ως εξής:

α) Στην περίπτωση εισαγωγής κεφαλαίων σε συνάλλαγμα μέσω πιστωτικού ιδρύματος ή ανώνυμης εταιρείας, που δεν αποτελεί πιστωτικό ίδρυμα (ανταλλακτήριο συναλλάγματος), με την προσκόμιση συμπληρωμένης της «Μοναδικής Βεβαίωσης» αγοράς συναλλάγματος.

Η μοναδική βεβαίωση αγοράς συναλλάγματος (Β.Α.Σ.) μπορεί να εκδίδεται είτε στο όνομα αυτού για λογαριασμό του οποίου δραχμοποιείται το συνάλλαγμα είτε, όταν υπάρχει κοινός λογαριασμός στο όνομα οποιουδήποτε από τους συνδικαιούχους του κοινού λογαριασμού.

β) Σε περίπτωση εισαγωγής κεφαλαίων σε συνάλλαγμα μέσω ταχυδρομείου, μοναδική βεβαίωση εισαγωγής συναλλάγματος αποτελεί το απόκομμα της οικείας επιταγής, το οποίο, για διασφάλιση των συμφερόντων του δημοσίου, πρέπει να περιέχει τις ακόλουθες ευκρινείς και ευανάγνωστες ενδείξεις.

Στη μπροστινή πλευρά:

- Ποσό σε ξένο νόμισμα.
- Ονοματεπώνυμο αποστολέα.
- Γραφείο ή ημερομηνία αποστολέα και
- Κωδικό αριθμό γραφείου αποστολής.

Στην πίσω πλευρά (είτε εντύπως είτε με σφραγίδα και ιδιόχειρη συμπλήρωση):

- Τη φράση «ΜΟΝΑΔΙΚΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗ».
- Το ονοματεπώνυμο του δικαιούχου, δηλαδή αυτού στον οποίο καταβλήθηκε το συνάλλαγμα που δραχμοποιήθηκε.
- Το ποσό σε δραχμές.
- Τον αριθμό της επιταγής εξωτερικού και
- Στρογγυλή σφραγίδα (σήμαντρο), στην οποία θα αναγράφονται:
 - το ταχυδρομικό γραφείο και η ημερομηνία πληρωμής της επιταγής, καθώς και ο κωδικός αριθμός του Γραφείου πληρωμής.

γ) Στην περίπτωση μη εισαγωγής Κεφαλαίων, δια μέσου του τραπεζικού συστήματος, αλλ απευθείας με μορφή αυτούσιων νομισμάτων, ράβδων χρυσού, άλλων πολύτιμων μετάλλων, λίθων κ.λπ. έχουν εφαρμογή οι εκάστοτε ισχύουσες ρυθμίσεις από τους εμπλεκόμενους φορείς (τελωνιακές αρχές, επίσημοι χρηματιστές κ.λπ.).

δ) Για την εισαγωγή συναλλάγματος μέσω του Ιδρύματος Κοινωνικών Ασφαλίσεων (Ι.Κ.Α.), για την πληρωμή συντάξεων αλλοδαπών ασφαλιστικών φορέων σε Έλληνες που εργάστηκαν στην αλλοδαπή, με την προσκόμιση μοναδικής βεβαίωσης του Υποκαταστήματος, μέσω του οποίου πραγματοποιήθηκε η δραχμοποίηση του συναλλάγματος ή της αρμόδιας Δ/σης της Κεντρικής Διοίκησης του Ι.Κ.Α., η οποία υπογράφεται από τον προϊστάμενο της υπηρεσίας που εξέδωσε αυτή.

ε) Στην περίπτωση δραχμοποίησης συναλλάγματος δια πληρεξουσίου η μοναδική βεβαίωση αγοράς συναλλάγματος (Β.Α.Σ.) εκδίδεται στο όνομα του εντολέως για λογαριασμό του οποίου θα πραγματοποιηθεί η αγορά του ακινήτου.

6. Η απόφαση αυτή ισχύει από 18.2.1997, ημερομηνία δημοσίευσης του ν. 2459/ 1997 και κάθε προγενέστερη απόφαση για το θέμα αυτό, παύει να ισχύει.

7. Η παρούσα απόφαση δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 296Β/11.4.1997).

(Από 18.1.1989 μέχρι 17.2.1997 ίσχυσαν οι κοινές υπουργικές αποφάσεις 1003781/ 18.1.89, πολ. 1008, 1104718/6.10.89 και 1058943/9.8.90 που δημοσιεύονται στη συνέχεια).

ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠ. ΕΘΝ. ΟΙΚΟΝ. ΚΑΙ ΟΙΚ. 1003781/18.1.1989, ΠΟΛ. 1008.- Περί καθορισμού των μέσων απόδειξης της συνδρομής των προϋποθέσεων απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων κατά το ποσοστό που η αξία του αγοραζομένου ακινήτου καλύπτεται με εισαγωγή κεφαλαίων από την αλλοδαπή.

Έχοντας υπόψη:

Τις διατάξεις περ. θ του άρθρου 6 του Α.Ν. 1521/1950, η οποία προστέθηκε με τις διατάξεις της παρ. 12 του άρθρου 24 του Ν. 1828/1989 (ΦΕΚ 2Α/3.1.89) «Αναμόρφωση της φορολογίας εισοδήματος και άλλες διατάξεις».

.....
Αποφασίζουμε

1) Η ελληνική υπηκοότητα του εργαζόμενου στο εξωτερικό αποδεικνύεται από το δελτίο της ταυτότητάς του ή από ελληνικό διαβατήριο ή από βεβαίωση του οικείου δήμου ή κοινότητας στα δημοτολόγια του οποίου είναι γραμμένος.

Η επί τριετία απασχόλησή του με εξηρημένη εργασία στο εξωτερικό αποδεικνύεται με την προσκόμιση βεβαίωσης του εργοδότη του θεωρημένη για το γνήσιο της υπογραφής από την πλησιέστερη προς τον τόπο της εργασίας του Ελληνικής Προξενικής Αρχής στην οποία θα αναγράφεται ότι ο μισθός του καταβλήθηκε σε ξένο νόμισμα.

Εάν οι Έλληνες που εργάστηκαν ή εργάζονται στο εξωτερικό είναι ασφαλισμένοι σε ασφαλιστικό οργανισμό του εξωτερικού για την απόδειξη του χρόνου εργασίας τους στο εξωτερικό αντί της βεβαίωσης του εργοδότη τους μπορούν να προσκομίσουν βεβαίωση του ασφαλιστικού τους οργανισμού, θεωρημένη από την πλησιέστερη προς τον τόπο εργασίας τους Ελληνική Προξενική Αρχή ή από τα τυχόν υπάρχοντα εκεί κλιμάκια του Υπουργείου Εργασίας. Στη βεβαίωση αυτή θα αναγράφεται ότι ο μισθός τους καταβλήθηκε σε ξένο νόμισμα.

Προκειμένου για δημόσιους υπαλλήλους που εργάζονται σε ελληνικές υπηρεσίες του εξωτερικού αρκεί βεβαίωση της υπηρεσίας τους για την επί τριετία τοποθέτηση και παραμονή τους στις υπηρεσίες του εξωτερικού, στην οποία θα αναγράφεται ότι ο μισθός τους καταβλήθηκε σε ξένο νόμισμα.

2) Η ιδιότητα του Έλληνα ναυτικού αποδεικνύεται είτε με το ναυτικό του φυλλάδιο, είτε με πιστοποιητικό της υπηρεσίας ναυτικών μητρώων του Υπουργείου Εμπορικής Ναυτιλίας. Η επί τριετία υπηρεσία του με την ιδιότητα του ναυτικού σε πλοία με ελληνική ή ξένη σημαία συμβεβλημένων όμως με το Ν.Α.Τ., που εκτελούν πλόες εξωτερικού, αποδεικνύεται με πιστοποιητικό της υπηρεσίας ναυτικών μητρώων του Υπουργείου Εμπορικής Ναυτιλίας. Η τριετής πραγματική υπηρεσία των Ελλήνων ναυτικών σε πλοία με ξένη σημαία που δεν είναι συμβεβλημένα με το Ν.Α.Τ. αποδεικνύεται με την προσκόμιση βεβαίωσης θαλάσσιας υπηρεσίας, που εκδίδεται από τον πλοίαρχο, θεωρημένη για την ακρίβεια αυτής, από ελληνική προξενική ή λιμενική αρχή.

3) Η ιδιότητα του ομογενούς αποδεικνύεται με κάθε μέσο.

Ενδεικτικά δε:

α) Από τα στοιχεία του διαβατηρίου.

β) Με πιστοποιητικό της Ελληνικής Προξενικής Αρχής.

γ) Με βεβαίωση Ελληνικής Κοινότητας του Εξωτερικού θεωρημένης από Ελληνική Προξενική Αρχή.

δ) Με πιστοποιητικό της υπηρεσίας αλλοδαπών του Υπουργείου Δημ. Τάξης ή του Υπουργείου Εξωτερικών ή οποιασδήποτε άλλης Ελληνικής Αρχής.

Η επί τριετία εγκατάσταση του ομογενούς στην αλλοδαπή πιστοποιείται με κάθε μέσο. Ενδεικτικά δε:

α) Από τα στοιχεία του διαβατηρίου του.

β) Με πιστοποιητικό της Ελληνικής Προξενικής Αρχής.

γ) Με βεβαίωση Ελληνικής Κοινότητας του εξωτερικού θεωρημένης από την Ελληνική Προξενική Αρχή.

δ) Με πιστοποιητικό οποιασδήποτε αρμόδιας ελληνικής ή αλλοδαπής δημόσιας αρχής.

4) Η εισαγωγή κεφαλαίων από την αλλοδαπή αποδεικνύεται:

α) Σε περίπτωση εισαγωγής κεφαλαίων σε συνάλλαγμα μέσω Τραπέζης με την προσκόμιση υπηρεσιακού σημειώματος της Τράπεζας δια μέσου της οποίας πραγματοποιήθηκε η αγορά του συναλλάγματος στο οποίο θα αναγράφεται η ένδειξη «Μοναδική βεβαίωση». Αν αυτός που δραχμοποιεί το συνάλλαγμα δεν είναι και ο δικαιούχος του συναλλάγματος και δεν δηλώσει το όνομα εκείνου για λογαριασμό του οποίου το δραχμοποιεί, ώστε να αναγραφεί το όνομα του δικαιούχου στη μοναδική βεβαίωση, η έλλειψη αυτή αναπληρώνεται με βεβαίωση της Τράπεζας που δραχμοποιεί το συνάλλαγμα πάνω στο σώμα της μοναδικής βεβαίωσης εφόσον η Τράπεζα αυτή διαθέτει στοιχεία για το όνομα του δικαιούχου του συναλλάγματος. Σε περίπτωση εισαγωγής συναλλάγματος από ναυτιλιακές επιχειρήσεις ή από πράκτορές τους, το ποσό που αναλογεί σε εξόφληση

αμοιβών Ελλήνων ναυτικών, που υπηρετούν σε πλοία των επιχειρήσεων αυτών, δραχμοποιείται στο όνομα των δικαιούχων και εκδίδεται από την Τράπεζα σχετική μοναδική βεβαίωση στο όνομα καθενός από αυτούς.

Σε περίπτωση εισαγωγής συναλλάγματος από ελληνικές τεχνικές εταιρείες, που αναλαμβάνουν την εκτέλεση τεχνικών έργων στην αλλοδαπή ή από ελληνικές επιχειρήσεις που εδρεύουν ή διατηρούν υποκατάστημα στο εξωτερικό το ποσό που αντιστοιχεί στην εξόφληση αμοιβών Ελλήνων εργατοϋπαλλήλων, που απασχολούνται από τις εταιρείες αυτές στην αλλοδαπή ο μισθός των οποίων προβλέπεται να καταβάλλεται σε ξένο νόμισμα δραχμοποιείται στο όνομα των δικαιούχων και εκδίδεται από την Τράπεζα της Ελλάδας η σχετική μοναδική βεβαίωση στο όνομα του καθενός από αυτούς.

β) Σε περίπτωση εισαγωγής κεφαλαίων σε συνάλλαγμα μέσω ταχυδρομείου μοναδική βεβαίωση εισαγωγής συναλλάγματος αποτελεί το απόκομμα της οικείας επιταγής, το οποίο για διασφάλιση των συμφερόντων του δημοσίου, πρέπει να περιέχει τις ακόλουθες ευκρινείς και ευανάγνωστες ενδείξεις.

Στην μπροστινή πλευρά:

- α) ποσό σε ξένο νόμισμα,
- β) ονοματεπώνυμο αποστολέα,
- γ) γραφείο ή ημερομηνία αποστολέα και
- δ) κωδικό αριθμό γραφείου αποστολής.

Στην πίσω πλευρά (είτε εντύπως είτε με σφραγίδα και ιδιόχειρη συμπλήρωση):

α) τη φράση «ΜΟΝΑΔΙΚΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗ»,
β) το ονοματεπώνυμο του δικαιούχου, δηλαδή αυτού στον οποίο καταβλήθηκε το συνάλλαγμα που δραχμοποιήθηκε,

γ) το ποσό σε δραχμές,

δ) τον αριθμό της επιταγής εξωτερικού,

ε) στρογγυλή σφραγίδα (σήμαντρο), στην οποία θα αναγράφονται: το ταχυδρομικό γραφείο και η ημερομηνία πληρωμής της επιταγής, καθώς και ο κωδικός αριθμός του Γραφείου πληρωμής.

γ) Για κεφάλαια που εισάγονται απευθείας σε ξένα νομίσματα, χρυσό κ.λπ. με την προσκόμιση μοναδικού αντιγράφου πρωτοκόλλου εξετάσεως αποσκευών της τελωνειακής αρχής που έκανε τον έλεγχο η μοναδική βεβαίωση της Υπηρεσίας Προστασίας Εθνικού Νομίσματος μαζί με τη σχετική βεβαίωση της Τράπεζας ή του επίσημου χρηματιστού, οι οποίοι προέβησαν στην εξαργύρωσή τους.

δ) Για την εισαγωγή συναλλάγματος μέσω του Ιδρύματος Κοινωνικών Ασφαλίσεων (Ι.Κ.Α.) για την πληρωμή συντάξεων αλλοδαπών ασφαλιστικών φορέων σε Έλληνες που εργάστηκαν στην αλλοδαπή με την προσκόμιση μοναδικής βεβαίωσης του Υποκαταστήματος μέσω του οποίου πραγματοποιήθηκε η δραχμοποίηση του συναλλάγματος ή της αρμόδιας Δ/σης της Κεντρικής Διοίκησης του Ι.Κ.Α., η οποία υπογράφεται από τον προϊστάμενο της υπηρεσίας που εξέδωσε αυτή.

ε) Η προέλευση του συναλλάγματος από κοινό λογαριασμό πιστοποιείται από την αλλοδαπή τράπεζα που αποστέλλει το συνάλλαγμα.

στ) Η εισαγωγή συναλλάγματος στο όνομα του πληρεξουσίου του ομογενούς ναυτικού ή εργάτη γίνεται δεκτή, εφόσον η αγορά του ακινήτου πραγματοποιείται στο όνομα του εντολέως και αποδεικνύεται η αποστολή του συναλλάγματος από αυτόν.

ΑΠΟΦΑΣΗ ΕΘΝ. ΟΙΚΟΝ. ΚΑΙ ΟΙΚ/ΚΩΝ 1104718/6.10.1989.- Καθορισμός μέσων απόδειξης της συνδρομής των προϋποθέσεων απαλλαγής από το Φ.Μ.Α. λόγω εισαγωγής συναλλάγματος.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της περίπτωσης θ του άρθρου 6 του α.ν. 1521/1950 ΦΕΚ Α, όπως προστέθηκε με τη διάταξη της παραγράφου 12 του άρθρου 24 του ν. 1828/1989 ΦΕΚ Α 2.

2. Την απόφασή μας αριθμ. 1003781/47/0013/18.1.1989 Πολ. 1008.

.....
Αποφασίζουμε

Η υπηκοότητα του Έλληνα, ο οποίος ασκεί δική του επιχείρηση στην αλλοδαπή, αποδεικνύεται από το δελτίο ταυτότητάς του ή το ελληνικό διαβατήριό του ή από σχετική βεβαίωση του δήμου ή της κοινότητας, στα δημοτολόγια της οποίας είναι γραμμένος.

Η άσκηση ίδιου επαγγέλματος, για μια τριετία, στην αλλοδαπή, αποδεικνύεται με την προσκόμιση βεβαίωσης της αρμόδιας για τη χορήγηση της άδειας άσκησης επαγγέλματος αλλοδαπής δημόσιας αρχής, θεωρημένης, για το γνήσιο της υπογραφής, από την πλησιέστερη προς τον τόπο άσκησης του επαγγέλματος ελληνική προξενική αρχή.

ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠ. ΕΘΝ. ΟΙΚΟΝ. & ΟΙΚ/ΚΩΝ 1058943/9.8.1990.- Περί καθορισμού των μέσων απόδειξης της συνδρομής των προϋποθέσεων απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων κατά το ποσοστό που η αξία του αγοραζόμενου ακινήτου καλύπτεται με εισαγωγή κεφαλαίων από την αλλοδαπή.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της περ. θ του άρθρου 6 του α.ν. 1521/1950 η οποία προστέθηκε με τις διατάξεις της παρ. 12 του άρθρου 24 του ν. 1828/1989 (ΦΕΚ 2 Α/3.1.89).

2. Τις αποφάσεις 1003781/47/1989 και 1104718/1830/1989.

.....
Αποφασίζουμε

Τροποποιούμε τις αριθ. 1003781/47/0013/1989 και 1104718/1830/0013/1989 κοινές αποφάσεις μας και ορίζουμε:

1. Η ελληνική υπηκοότητα του εργαζόμενου στο εξωτερικό αποδεικνύεται από το δελτίο της ταυτότητάς του ή από ελληνικό διαβατήριό ή από βεβαίωση του οικείου δήμου ή κοινότητας, στα δημοτολόγια του οποίου είναι γραμμένος.

Η για μια τριετία απασχόλησή του, με εξηρημένη εργασία, στο εξωτερικό, αποδεικνύεται με την προσκόμιση βεβαίωσης του εργοδότη του, θεωρημένης για το γνήσιο της υπογραφής από την πλησιέστερη προς τον τόπο της εργασίας του Ελληνικής Προξενικής Αρχής. Η θεώρηση αυτή δεν είναι αναγκαία, προκειμένου για κράτη που έχουν υπογράψει ή προσχωρήσει στη σύμβαση της Χάγης της 5.10.1961, η οποία κυρώθηκε με το ν. 1497/1984 (ΦΕΚ Α 188).

Εάν οι Έλληνες που εργάστηκαν ή εργάζονται στο εξωτερικό είναι ασφαλισμένοι σε ασφαλιστικό οργανισμό του εξωτερικού, για την απόδειξη του χρόνου εργασίας τους στο εξωτερικό, αντί της βεβαίωσης του εργοδότη τους, μπορούν να προσκομίσουν βεβαίωση του ασφαλιστικού τους οργανισμού, θεωρημένη από την πλησιέστερη προς το τόπο εργασίας τους Ελληνική Προξενική Αρχή ή από τα τυχόν υπάρχοντα εκεί κλιμάκια του Υπουργείου Εργασίας. Η επικύρωση του γνησίου της υπογραφής παρέλκει, προκειμένου για κράτη που έχουν υπογράψει ή προσχωρήσει στη σύμβαση της Χάγης της 5.10.1961, που κυρώθηκε με το ν. 1497/1984 (ΦΕΚ Α 188). Προκειμένου για δημόσιους υπαλλήλους που εργάζονται σε ελληνικές υπηρεσίες του εξωτερικού αρκεί βεβαίωση της υπηρεσίας τους για την τοποθέτηση και παραμονή τους στις υπηρεσίες του εξωτερικού για μία τριετία.

2. Η ιδιότητα του Έλληνα ναυτικού αποδεικνύεται είτε με το ναυτικό του φυλλάδιο είτε με πιστοποιητικό της υπηρεσίας ναυτικών μητρώων του Υπουργείου Εμπορικής Ναυτιλίας.

Η για μία τριετία υπηρεσία του Έλληνα, με την ιδιότητα του ναυτικού, σε πλοία με ελληνική ή

ξένη σημαία, που είναι συμβεβλημένα όμως με το Ν.Α.Τ., τα οποία εκτελούν πλόες εξωτερικού, αποδεικνύεται με πιστοποιητικό της υπηρεσίας ναυτικών μητρώων του Υπουργείου Εμπορικής Ναυτιλίας. Η τριετής πραγματική υπηρεσία των Ελλήνων ναυτικών σε πλοία με ξένη σημαία, που δεν είναι συμβεβλημένα με το Ν.Α.Τ., αποδεικνύεται με την προσκόμιση βεβαίωσης θαλάσσιας υπηρεσίας, η οποία εκδίδεται από τον πλοίαρχο και θεωρείται για την ακρίβεια αυτής από ελληνική προξενική ή λιμενική αρχή.

3. Η ελληνική υπηκοότητα του Έλληνα ο οποίος ασκεί δική του επιχείρηση στην αλλοδαπή αποδεικνύεται από το δελτίο ταυτότητάς του ή από το ελληνικό διαβατήριό του ή από σχετική βεβαίωση του δήμου ή της κοινότητας, στα δημοτολόγια της οποίας είναι γραμμένος.

Η άσκηση ιδίου επαγγέλματος για μια τριετία στην αλλοδαπή, αποδεικνύεται με την προσκόμιση βεβαίωσης της αρμόδιας για τη χορήγηση της άδειας επαγγέλματος αλλοδαπής δημόσιας αρχής, θεωρημένης, για το γνήσιο της υπογραφής, από την πλησιέστερη προς τον τόπο άσκησης του επαγγέλματος ελληνική προξενική αρχή. Η θεώρηση αυτή δεν είναι αναγκαία όταν πρόκειται για κράτη, τα οποία έχουν υπογράψει ή προσχωρήσει στη σύμβαση της Χάγης της 5.10.1961, η οποία κυρώθηκε με το ν. 1497/1984 (ΦΕΚ Α 188).

4. Η ιδιότητα του ομογενούς αποδεικνύεται με κάθε μέσο. Ενδεικτικά αναφέρονται:

- α) Τα στοιχεία του διαβατηρίου.
- β) Το πιστοποιητικό της ελληνικής προξενικής αρχής.
- γ) Η βεβαίωση ελληνικής κοινότητας του εξωτερικού, θεωρημένης από ελληνική προξενική αρχή.

δ) Το πιστοποιητικό της υπηρεσίας αλλοδαπών του Υπουργείου Δημ. Τάξης ή του Υπουργείου Εξωτερικών ή οποιασδήποτε άλλης ελληνικής Αρχής.

Η για μια τριετία εγκατάσταση του ομογενούς στην αλλοδαπή πιστοποιείται με κάθε μέσο. Ενδεικτικά αναφέρονται:

- α) Τα στοιχεία του διαβατηρίου του,
- β) πιστοποιητικό της ελληνικής προξενικής Αρχής,
- γ) βεβαίωση ελληνικής κοινότητας του εξωτερικού, θεωρημένης από την ελληνική προξενική αρχή,

δ) πιστοποιητικό οποιασδήποτε αρμόδιας ελληνικής ή αλλοδαπής δημόσιας αρχής.

5. Η εισαγωγή κεφαλαίων από την αλλοδαπή αποδεικνύεται:

α) Σε περίπτωση εισαγωγής κεφαλαίων σε συνάλλαγμα μέσω τράπεζας, με την προσκόμιση υπηρεσιακού σημειώματος της τράπεζας, δια μέσου της οποίας πραγματοποιήθηκε η αγορά του συναλλάγματος, στο οποίο θα αναγράφεται η ένδειξη «Μοναδική βεβαίωση». Αν αυτός που δραχμοποιεί το συνάλλαγμα δεν είναι και ο δικαιούχος του συναλλάγματος και δε δηλώσει το όνομα εκείνου για λογαριασμό του οποίου το δραχμοποιεί, ώστε να αναγραφεί το όνομα του δικαιούχου στη μοναδική βεβαίωση, η έλλειψη αυτή αναπληρώνεται με βεβαίωση της τράπεζας, που δραχμοποίησε το συνάλλαγμα, πάνω στο σώμα της μοναδικής βεβαίωσης, εφόσον η τράπεζα αυτή διαθέτει στοιχεία για το όνομα του δικαιούχου του συναλλάγματος. Σε περίπτωση εισαγωγής συναλλάγματος από ναυτιλιακές επιχειρήσεις ή από πράκτορές τους, το ποσό που αναλογεί σε εξόφληση αμοιβών Ελλήνων ναυτικών, που υπηρετούν σε πλοία των επιχειρήσεων αυτών, δραχμοποιείται στο όνομα των δικαιούχων και εκδίδεται από την τράπεζα σχετική μοναδική βεβαίωση στο όνομα καθενός από αυτούς.

Σε περίπτωση εισαγωγής συναλλάγματος από ελληνικές τεχνικές εταιρείες, που αναλαμβάνουν την εκτέλεση τεχνικών έργων στην αλλοδαπή ή από ελληνικές επιχειρήσεις που εδρεύουν ή διατηρούν υποκατάστημα στο εξωτερικό, το ποσό που αντιστοιχεί στην εξόφληση αμοιβών Ελλήνων εργατοϋπαλλήλων, που απασχολούνται από τις εταιρείες αυτές στην αλλοδαπή, ο μισθός των οποίων προβλέπεται να καταβάλλεται σε ξένο νόμισμα, δραχμοποιείται στο όνομα των

δικαιούχων και εκδίδεται από την τράπεζα της Ελλάδας η σχετική μοναδική βεβαίωση στο όνομα του καθένα από αυτούς.

β) Σε περίπτωση εισαγωγής, κεφαλαίων σε συνάλλαγμα μέσω ταχυδρομείου, μοναδική βεβαίωση εισαγωγής συναλλάγματος αποτελεί το απόκομμα της οικείας επιταγής, το οποίο, για διασφάλιση των συμφερόντων του δημοσίου, πρέπει να περιέχει τις ακόλουθες ευκρινείς και ευανάγνωστες ενδείξεις.

Στη μπροστινή πλευρά:

- Ποσό σε ξένο νόμισμα.
- Ονοματεπώνυμο αποστολέα.
- Γραφείο ή ημερομηνία αποστολέα και
- Κωδικό αριθμό γραφείου αποστολής.

Στην πίσω πλευρά (είτε εντύπως είτε με σφραγίδα και ιδιόχειρη συμπλήρωση):

- Τη φράση «ΜΟΝΑΔΙΚΗ ΒΕΒΑΙΩΣΗ»

- Το ονοματεπώνυμο του δικαιούχου, δηλαδή αυτού στον οποίο καταβλήθηκε το συνάλλαγμα που δραχμοποιήθηκε.

- Το ποσό σε δραχμές.

- Τον αριθμό της επιταγής εξωτερικού και

- Στρογγυλή σφραγίδα (σήμαντρο), στην οποία θα αναγράφονται: το ταχυδρομικό γραφείο και η ημερομηνία πληρωμής της επιταγής, καθώς και ο κωδικός αριθμός του Γραφείου πληρωμής.

γ) Για κεφάλαια που εισάγονται απευθείας σε ξένα νομίσματα, χρυσό κ.λπ., με την προσκόμιση μοναδικού αντιγράφου πρωτοκόλλου εξετάσεως αποσκευών της τελωνειακής αρχής που έκανε τον έλεγχο ή μοναδική βεβαίωση της Υπηρεσίας Προστασίας Εθνικού Νομίσματος, μαζί με σχετική βεβαίωση της τράπεζας ή του επίσημου χρηματιστού οι οποίοι προέβησαν στην εξαργύρωσή τους.

δ) Για την εισαγωγή συναλλάγματος μέσω του ιδρύματος Κοινωνικών Ασφαλίσεων (Ι.Κ.Α.), για την πληρωμή συντάξεων αλλοδαπών ασφαλιστικών φορέων σε Έλληνες που εργάστηκαν στην αλλοδαπή, με την προσκόμιση μοναδικής βεβαίωσης του Υποκαταστήματος, μέσω του οποίου πραγματοποιήθηκε η δραχμοποίηση του συναλλάγματος ή της αρμόδιας Δ/σης της Κεντρικής Διοίκησης του Ι.Κ.Α., η οποία υπογράφεται από τον προϊστάμενο της υπηρεσίας που εξέδωσε αυτή.

ε) Η προέλευση του συναλλάγματος από κοινό λογαριασμό πιστοποιείται από την αλλοδαπή τράπεζα που αποστέλλει το συνάλλαγμα.

στ) Η εισαγωγή συναλλάγματος στο όνομα του πληρεξουσίου του ομογενούς ναυτικού ή εργάτη γίνεται δεκτή, εφόσον η αγορά του ακινήτου πραγματοποιείται στο όνομα του εντολέως και αποδεικνύεται η αποστολή του συναλλάγματος από αυτόν.

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1110/5.8.2022.- Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων «Δήλωση Φ.Μ.Α.».

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του άρθρου 56 του ν. 4758/2020 «Περιστολή του λαθρεμπορίου Κύρωση του Πρωτοκόλλου για την εξάλειψη του παράνομου εμπορίου καπνού, διατάξεις περί κοινωφελών περιουσιών και σχολαζουσών κληρονομιών, διατάξεις για τα τέλη κυκλοφορίας και τα τέλη ταξινόμησης, κίνητρα για την προσέλκυση φορολογικών κατοίκων και άλλες διατάξεις» (Α' 242),

β) του α.ν. 1521/1950 «Περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων» (Α' 245), ο οποίος κυρώθηκε με τον ν. 1587/1950 (Α' 294), και ειδικότερα της παρ. 12 του άρθρου 7 αυτού,

γ) του Κεφαλαίου Α' του Μέρους Πρώτου του ν. 4389/2016 «Επείγουσες διατάξεις για την

εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 94) και ειδικότερα της παρ. 1 του άρθρου 7, του άρθρου 14 και του άρθρου 41 αυτού,

δ) του ν. 4174/2013 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 170),

ε) του ν. 1599/1986 «Σχέσεις κράτους πολίτη, καθιέρωση νέου τύπου δελτίου ταυτότητας και άλλες διατάξεις» (Α' 75), και ειδικότερα τα άρθρα 8 και 22 αυτού σε συνδυασμό με τον ν. 2690/1999 «Κύρωση του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 45),

στ) της υπό στοιχεία Δ.ΟΡΓ.Α 1125859 ΕΞ 2020/ 23-10-2020 απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)» (Β' 4738).

.....
Αποφασίζουμε
ΑΡΘΡΟ ΜΟΝΟ

1. Υποβάλλονται ηλεκτρονικά μέσω της εφαρμογής «myPROPERTY» της Α.Α.Δ.Ε.:

Α. Οι αρχικές εμπρόθεσμες δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας και αφορούν:

α) Τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου για τη μεταβίβαση ακινήτου ή τη σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο με επαχθή αιτία, για την οποία υποβάλλεται κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων από τους συμβαλλόμενους και ο φόρος υπολογίζεται δυνάμει της της περ. Γ' της παρ. 1 του άρθρου 4 του α.ν. 1521/1950 (Α' 245), πλην των συμβολαιογραφικών εγγράφων σύστασης ή τροποποίησης σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, εξώνησης, διόρθωσης, επανάληψης ή ακύρωσης συμβολαίου.

β) Την επίκληση από τον μεταβιβάζοντα της κτήσης του ακινήτου με τακτική ή έκτακτη χρησιμότητα, σε συμβόλαιο μεταβίβασης της κυριότητας αυτού ή σύστασης άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος σε αυτό με οποιαδήποτε αιτία.

γ) Τη διαφορά της έκτασης, εφόσον αυτή είναι μεγαλύτερη της αναγραφόμενης στον με επαχθή αιτία τίτλο κτήσης του ακινήτου, σε περίπτωση που αυτό μεταβιβάζεται ή συστήνεται εμπράγμα-το δικαίωμα σ' αυτό με οποιαδήποτε αιτία.

δ) Την πλασματική μεταβίβαση σε εκτέλεση προσυμφώνου πώλησης και εργολαβικού προσυμφώνου.

ε) Τη μεταβίβαση στον εργολάβο από τον οικοπεδούχο, λόγω εκτέλεσης εργολαβικού προσυμφώνου, ιδανικού μεριδίου οικοπέδου.

Οι υπό στοιχεία β), γ) και δ) δηλώσεις υποβάλλονται, εφόσον έχει προηγηθεί η υποβολή της δήλωσης μεταβίβασης την οποία αφορούν.

Β. Οι αρχικές εμπρόθεσμες και εκπρόθεσμες δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων σε περίπτωση αναγκαστικού πλειστηριασμού που αφορούν ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων.

Γ. Οι δηλώσεις για τη ματαίωση σύνταξης του συμβολαιογραφικού εγγράφου, εφόσον οι αρχικές έχουν υποβληθεί με τον ίδιο τρόπο.

2. Συντάσσεται μία δήλωση ανά αγοραστή, ανεξαρτήτως του αριθμού των πωλητών και των μεταβιβαζομένων ακινήτων.

3. Δηλώσεις που αφορούν οποιαδήποτε άλλη περίπτωση επιβολής φόρου μεταβίβασης ακινήτων, υποβάλλονται σε έντυπη μορφή, σύμφωνα με την υπό στοιχεία Α.1137/2020 (Β' 2423) απόφαση Διοικητή Α.Α.Δ.Ε., όπως ισχύει μετά την υπό στοιχεία Α.1054/2022 (Β' 2154) απόφαση Διοικητή Α.Α.Δ.Ε. καθώς και μέσω της εφαρμογής «Τα αιτήματά μου».

Σε έντυπη μορφή υποβάλλονται και οι δηλώσεις μεταβίβασης επικαρπίας, η οποία περιέρχεται στον ψιλό κύριο που έχει ήδη υπαχθεί σε φόρο για την ψιλή κυριότητα και αποκτά και την επικαρ-

πία, για την οποία υπόκειται σε φόρο για τα υπόλοιπα δέκατα της αξίας της πλήρους κυριότητας (παρ. 4 του άρθρου 3 του α.ν. 1521/1950 και δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 15 του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών και Κερδών από Τυχρά Παίγνια, ο οποίος κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του ν. 2961/2001).

4. Στην περίπτωση που δεν υπάρχει η δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής της δήλωσης Φ.Μ.Α. λόγω αποδεδειγμένης τεχνικής αδυναμίας, η δήλωση υποβάλλεται σε έντυπη μορφή στη αρμόδια Δ.Ο.Υ..

5. Η δήλωση Φ.Μ.Α. συμπληρώνεται από τον πιστοποιημένο συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη και υποβάλλεται από τους συμβαλλόμενους με τη χρήση των προσωπικών τους κωδικών TAXISnet. Ανεξάρτητα από το γεγονός ότι η δήλωση συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο, η υποβολή αυτής από τους συμβαλλομένους συνεπάγεται την αποδοχή του περιεχομένου της και την ακρίβεια των δηλούμενων από αυτούς. Εφόσον ζητείται απαλλαγή πρώτης κατοικίας, η υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. έχει για τον αγοραστή τις συνέπειες της υποβολής υπεύθυνης δήλωσης κατά το άρθρο 8 του ν. 1599/1986, ως προς τη συνδρομή των προϋποθέσεων της απαλλαγής.

6. Κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. συμπληρώνονται όλα τα πεδία του συνημμένου υποδείγματος 1, που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας. Με τη δήλωση υπολογίζονται από τον συμβολαιογράφο η αξία των ακινήτων, με τη συμπλήρωση των φύλλων υπολογισμού, των απαλλαγών και του οφειλόμενου φόρου και συνυποβάλλονται τα κατά περίπτωση νόμιμα δικαιολογητικά.

7. Με την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. εκδίδονται η πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου, που έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 2, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας και κοινοποιείται στον υπόχρεο σύμφωνα με την περ. α' των παρ. 2 και 3 του άρθρου 5 του ν. 4174/2013, καθώς και η ταυτότητα οφειλής. Μετά τη σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να καταχωρήσει τα στοιχεία αυτού και να το επισυνάψει στην ως άνω εφαρμογή εντός δεκαπέντε (15) εργασίμων ημερών (παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 1521/1950).

Με την υποβολή δήλωσης για τη ματαίωση συμβολαίου εντός έτους από την υποβολή της αρχικής εκδίδεται άμεσα ατομικό φύλλο έκπτωσης (Α.Φ.ΕΚ.).

8. Δηλώσεις φόρου μεταβίβασης οι οποίες τροποποιούν αρχικές δηλώσεις που έχουν υποβληθεί μέσω της εφαρμογής «myPROPERTY» υποβάλλονται στην αρμόδια για την ηλεκτρονική δήλωση Δ.Ο.Υ. σε έντυπη μορφή.

9. Η αρμόδια Δ.Ο.Υ. ενημερώνεται ηλεκτρονικά αμέσως μετά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. και διενεργεί επαλήθευση της συμφωνίας του περιεχομένου της δήλωσης με τα οριζόμενα στην κείμενη νομοθεσία, της ακρίβειας των δηλούμενων και της συνδρομής των προϋποθέσεων απαλλαγής, μέσα σε 60 ημέρες από την υποβολή αυτής. Σε περίπτωση που απαιτούνται πρόσθετα δικαιολογητικά, ο φορολογούμενος καλείται από το αρμόδιο τμήμα για την υποβολή τους εντός πέντε (5) εργασίμων ημερών, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4174/2013, μέσω της εφαρμογής «myPROPERTY» ή με τη διαδικασία που προβλέπεται στην υπό στοιχεία Α. 1137/2020 (Β' 2423) απόφαση.

10. Η συνημμένη πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου εκδίδεται σε κάθε περίπτωση υποβολής δήλωσης φόρου μεταβίβασης είτε αυτή υποβάλλεται ηλεκτρονικά είτε σε έντυπη μορφή.

11. Οι δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων που υποβάλλονται ηλεκτρονικά καταχωρούνται αυτόματα στο ηλεκτρονικό βιβλίο μεταγραφής δηλώσεων Φ.Μ.Α.

12. Από 1/10/2022, οι δηλώσεις των υποπερ. β, γ, δ, ε της περ. Α και της περ. Β της παρ. 1 της παρούσας, υποβάλλονται αποκλειστικά μέσω της εφαρμογής «myPROPERTY» της Α.Α.Δ.Ε.. Οι

δηλώσεις του πρώτου εδάφιου της υποπερ. α) της περ. Α και της περ. Γ εξακολουθούν να υποβάλλονται ηλεκτρονικά.

13. Από τη δημοσίευση της παρούσας καταργούνται η υπό στοιχεία Α.1031/2021 (Β' 839) απόφαση και η υπό στοιχεία Α. 1149/2021 (Β' 2825) απόφαση και οποιαδήποτε προηγούμενη απόφαση προβλέπει διαφορετικά από τα οριζόμενα στην παρούσα.

14. Η παρούσα απόφαση ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 4334 Β'/16.8.2022)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1065/9.5.2023.- Τροποποίηση της υπό στοιχεία Α. 1110/2022 απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) για την ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων «Δήλωση Φ.Μ.Α.» (Β' 4334).

Έχοντας υπόψη:

1. α) Το άρθρο 14 του ν. 4652/2020 «Ρυθμίσεις για την αποχώρηση του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση και άλλες διατάξεις» (Α' 9), και ειδικότερα την παρ. 2 αυτού,

β) τον ν. 4987/2022 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 206), και ειδικότερα των άρθρων 4, 5, 6, 15 παρ. 3, 18, 19, 20, 30, 32, 34, 37, 53, 54 αυτού,

γ) τον α.ν. 1521/1950 (Α' 294) «περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων» (Α' 245), ο οποίος κυρώθηκε με τον ν. 1587/1950 (Α' 294) και ειδικότερα την παρ. 12 του άρθρου 7 αυτού,

δ) το Κεφαλαίο Α' του Μέρους Πρώτου του ν. 4389/2016 «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 94) και ειδικότερα το άρθρο 7, την παρ. 1 του άρθρου 14 και το άρθρο 41 αυτού,

ε) την υπό στοιχεία Δ.ΟΡΓ.Α 1125859 ΕΞ 2020/23.10.2020 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)» (Β' 4738).

.....
Αποφασίζουμε

1. Τροποποιούμε την παρ. 1 του άρθρου ΜΟΝΟΥ της υπό στοιχεία Α.1110/2022 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων «Δήλωση Φ.Μ.Α.»» (Β' 4334), με την προσθήκη στο τέλος της παραγράφου περ. στ), ως εξής:

«στ) Τη σύνταξη οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης ακινήτου ή σύστασης εμπραγμάτου δικαιώματος σε αυτό με επαχθή αιτία, σε εκτέλεση προσυμφώνου, εφόσον το συμβόλαιο συντάσσεται μέσα σε δύο (2) χρόνια από την κατάρτιση του προσυμφώνου.

Στην περίπτωση αυτή, αναρτάται στην εφαρμογή myPROPERTY υποχρεωτικά το συμβολαιογραφικό προσύμφωνο».

2. Η παρούσα ισχύει από την επόμενη εργάσιμη ημέρα της δημοσίευσής της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 3193 Β' /15.5.2023)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1002/29.12.2023.- Τροποποίηση της υπό στοιχεία Α.1110/5.8.2022 απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων -»Δήλωση Φ.Μ.Α.»» (Β' 4334).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του άρθρου 14 του ν. 4652/2020 «Ρυθμίσεις για την αποχώρηση του Ηνωμένου Βασιλείου από την Ευρωπαϊκή Ένωση και άλλες διατάξεις» (Α' 9),

β) του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022, Α' 206), και ειδικότερα των άρθρων 4, 5, 6, 15 παρ. 3, 18, 19, 20, 30, 32, 34, 37, 53, 54 αυτού,

γ) τον α.ν. 1521/1950 «Περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων» (Α' 245), ο οποίος κυρώθηκε με τον ν. 1587/1950 (Α' 294), και ειδικότερα την παρ. 12 του άρθρου 7 αυτού.

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο Μόνο

1. Τροποποιούμε την υπό στοιχεία Α.1110/5.8.2022 απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων -»Δήλωση Φ.Μ.Α.»» (Β' 4334), ως εξής:

α) Στην παρ. 1 του άρθρου μόνου προστίθεται περ. Δ. ως εξής:

«Δ. Οι τροποποιητικές εμπρόθεσμες δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας, εφόσον η αρχική δήλωση έχει υποβληθεί μέσω της εφαρμογής myPROPERTY της Α.Α.Δ.Ε., δεν έχει συνταχθεί το σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο και αφορούν τις υποπερ. α), β), γ) και ε) της περ. Α.».

β) Η παρ. 8 του άρθρου μόνου καταργείται.

2. Οι δηλώσεις της προηγούμενης παραγράφου υποβάλλονται αποκλειστικά μέσω της πλατφόρμας myPROPERTY.

3. Η παρούσα απόφαση ισχύει πέντε (5) ημέρες από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

4. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 64 Β'/5.1.2024)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1200/27.12.2024.- Τροποποίηση της υπό στοιχεία Α. 1110/5.8.2022 απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων- “Δήλωση Φ.Μ.Α.”» (Β' 4334).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) του άρθρου 56 του ν. 4758/2020 «Περιστολή του λαθρεμπορίου - Κύρωση του Πρωτοκόλλου για την εξάλειψη του παράνομου εμπορίου καπνού, διατάξεις περί κοινωφελών περιουσιών και σχολαζουσών κληρονομιών, διατάξεις για τα τέλη κυκλοφορίας και τα τέλη ταξινόμησης, κίνητρα για την προσέλκυση φορολογικών κατοίκων και άλλες διατάξεις» (Α' 242),

β) του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 58).

γ) του α.ν. 1521/1950 «Περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων» (Α' 245), ο οποίος κυρώθηκε με το ν. 1587/1950 (Α' 294), και ειδικότερα της παρ. 12 του άρθρου 7 αυτού.

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

1. Τροποποιούμε την υπό στοιχεία Α.1110/5.8.2022 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ

«Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων- “Δήλωση Φ.Μ.Α.”» ως προς την προσθήκη των υποδειγμάτων 3 και 4 και το άρθρο ΜΟΝΟ αυτής, ως εξής:

α) Στο τέλος της περ. Α της παρ. 1 προστίθεται υποπερ. ζ), ως εξής:

«ζ) Τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης ή τροποποίησης σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών με ή χωρίς κτίσματα, εφόσον δεν πραγματοποιείται με αυτές μεταβίβαση εμπραγμάτου δικαιώματος, δεν μεταβάλλονται τα εξ αδιαιρέτου ποσοστά των συμβαλλομένων στο οικόπεδο/αγροτεμάχιο και δεν προκύπτει για τους λόγους αυτούς υποχρέωση καταβολής φόρου».

β) Στην παρ. 2 προστίθεται τελευταίο εδάφιο και η παρ. 2 διαμορφώνεται ως εξής:

«2. Συντάσσεται μία δήλωση ανά αγοραστή, ανεξαρτήτως του αριθμού των πωλητών και των μεταβιβαζομένων ακινήτων. Στην υποπερ. ζ) της περ. Α της παρ. 1 συντάσσεται μία δήλωση μο-

νομερής με έναν συμβαλλόμενο ή μη μονομερής με την καταχώριση των στοιχείων όλων των συμβαλλομένων και την καταχώριση των στοιχείων του εργολάβου, εφόσον συμπράττει στην πράξη ως εκ τρίτου συμβαλλόμενος».

γ) Η παρ. 6 αντικαθίσταται ως εξής:

«6. Κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. συμπληρώνονται, κατά περίπτωση, όλα τα πεδία των συνημμένων υποδειγμάτων 1 και 3, που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας και συνυποβάλλονται τα νόμιμα δικαιολογητικά. Με τη δήλωση υπολογίζονται από τον συμβολαιογράφο η αξία των ακινήτων, με τη συμπλήρωση των φύλλων υπολογισμού, των απαλλαγών και του οφειλόμενου φόρου, με εξαίρεση τη δήλωση της υποπερ. ζ) της περ. Α της παρ. 1.»

δ) Η παρ. 7 αντικαθίσταται ως εξής:

«7. Στις υποπερ. α) έως στ) της περ. Α) της παρ. 1 με την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. εκδίδεται η πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου, που έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 2 και στην υποπερ. ζ) της περ. Α της παρ. 1 με την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. εκδίδεται, ανά συμβαλλόμενο, η πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου, που έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 4, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστα μέρη της παρούσας. Οι πράξεις διοικητικού προσδιορισμού του φόρου του προηγούμενου εδαφίου κοινοποιούνται στον υπόχρεο σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 2 και 3 του άρθρου 5 του ΚΦΔ, καθώς και η ταυτότητα οφειλής. Μετά τη σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να καταχωρήσει τα στοιχεία αυτού και να το επισυνάψει στην ως άνω εφαρμογή εντός δεκαπέντε (15) εργασίμων ημερών (παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 1521/1950).

Με την υποβολή δήλωσης για τη ματαίωση συμβολαίου εντός πέντε (5) ετών από την υποβολή της εκδίδεται άμεσα ατομικό φύλλο έκπτωσης (Α.Φ.ΕΚ.)».

ε) Η παρ. 10 αντικαθίσταται ως εξής:

«10. Η συνημμένη πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου του υποδείγματος 2 εκδίδεται σε κάθε περίπτωση υποβολής δήλωσης φόρου μεταβίβασης είτε αυτή υποβάλλεται ψηφιακά είτε σε έντυπη μορφή. Η συνημμένη πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου του υποδείγματος 4 εκδίδεται ψηφιακά κατά την υποβολή της δήλωσης της υποπερ. ζ) της περ. Α της παρ. 1».

Άρθρο 2

Η παρούσα απόφαση ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 7227 Β'/30.12.2024)

ΑΡΘΡΟ 28

ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΗΛΩΣΗΣ

1. Πριν από κάθε μεταβίβαση με επαχθή αιτία, οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να υποβάλουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης στη Φορολογική Διοίκηση. Στην περίπτωση σύνταξης συμβολαίου, η δήλωση συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη. Οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν στον συμβολαιογράφο όλα τα αναγκαία στοιχεία που απαιτούνται για την ορθή σύνταξη της δήλωσης και στην αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης τα νόμιμα δικαιολογητικά.

2. Σε περίπτωση εκούσιου ή αναγκαστικού πλειστηριασμού, η δήλωση υποβάλλεται από τον υπερθεματιστή εντός πέντε (5) εργάσιμων ημερών από τη διενέργεια του πλειστηριασμού και πάντως πριν από τη σύνταξη της περίληψης κατακυρωτικής έκθεσης.

3. α) Στις περιπτώσεις του άρθρου 35, η δήλωση υποβάλλεται από το πρόσωπο υπέρ του οποίου διενεργείται η μεταγραφή.

β) Σε περίπτωση αναγκαστικής απαλλοτρίωσης, η δήλωση υποβάλλεται πριν από την καταβολή της προσωρινής ή οριστικής αποζημίωσης από τον υπόχρεο προς καταβολή της, ο οποίος καταβάλει τον φόρο μεταβίβασης που αναλογεί. Η παρακατάθεση της προσωρινής ή οριστικής αποζημίωσης απαγορεύεται, εάν δεν προσκομισθούν αντίγραφο της δήλωσης που υποβλήθηκε και το αποδεικτικό καταβολής του φόρου.

4. Σε περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητο που βρίσκεται στην Ελλάδα, ή πλοίου, η οποία συντελείται στην αλλοδαπή ενώπιον ελληνικής προξενικής Αρχής, η δήλωση υποβάλλεται στη Φορολογική Διοίκηση.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 7.

1. Πριν από κάθε μεταβίβαση με επαχθή αιτία οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να υποβάλουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης στη Φορολογική Διοίκηση. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες συντάσσεται συμβολαιογραφικό έγγραφο, η δήλωση συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη. Οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν στο συμβολαιογράφο όλα τα αναγκαία στοιχεία που απαιτούνται για την ορθή σύνταξη της δήλωσης από αυτόν και στην αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης τα νόμιμα δικαιολογητικά.

4. Σε περιπτώσεις εκούσιων και δικαστικών πλειστηριασμών, όπως και σε περιπτώσεις αναγκαστικής λόγω χρέους μεταβίβασης ακινήτου ή πλοίου, η δήλωση επιδίδεται από τον υπερθεματιστή μέσα σε πέντε εργάσιμες ημέρες από τη διενέργεια του πλειστηριασμού και πάντως πριν από τη σύνταξη της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης.

Επί των περιπτώσεων της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του παρόντος, η δήλωση του φόρου μεταβίβασης του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί ακινήτου ή του πλοίου επιδίδεται υπό του προσώπου, υπέρ του οποίου θα γίνη η μεταγραφή.

Επί αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ακινήτων δια δημοσίαν ωφέλειαν, επιδίδεται δήλωση φόρου μεταβίβασης, υπό του υποχρέου προς πληρωμήν της αποζημίωσης ή υπό του κατά νόμον

ενεργούντος δια λογαριασμόν αυτού, προ της καταβολής της προσωρινώς ή οριστικώς καθορισθείσης αποζημιώσεως και καταβάλλεται υπ' αυτών εξ ολοκλήρου ο αναλογών φόρος μεταβιβάσεως.

Η παρακατάθεσις της προσωρινώς ή οριστικώς προσδιορισθείσης αποζημιώσεως απαγορεύεται, άνευ προσκομίσεως κεκυρωμένου αντιγράφου της υποβληθείσης δηλώσεως.

5. Επί μεταβιβάσεως ακινήτων ή πραγματικών δικαιωμάτων επι ακινήτων κειμένων εν Ελλάδι ή πλοίων, συντελουμένης εν τη αλλοδαπή ενώπιον ελληνικής προξενικής Αρχής η δήλωσις επιδίδεται εις την Αρχήν ταύτην, παρά της οποίας και διαβιβάζεται επί αποδείξει, εις τον αρμόδιον Οικον. Έφορον όστις και εκδίδει το αντίγραφον της δηλώσεως.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 28 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 28 κωδικοποιείται το άρθρο 7 του ν. 1587/1950, όπως η παρ. 1 αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 1 του ν.δ. 329/1974, οι παρ. 2, 3, 4, 5, 6 και 7 αριθμήθηκαν ως παρ. 6, 7, 8, 9, 10 και 11 αντίστοιχα με την παρ. 4 του άρθρου 1 ν.δ. 329/1974, η παρ. 1 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 47 παρ. Α.1 του ν. 4646/2019, η παρ. 3 καταργήθηκε με την παρ. Α.2 του άρθρου 47 του ν. 4646/2019, η παρ. 4 καταργήθηκε με την παρ. Α.2 του ν. 4646/2019, η παρ. 5 αναριθμήθηκε σε παρ. 3 με το άρθρο 47 παρ. Α.2 του ν. 4646/2019, η παρ. 4 (πρώην 6) (πρώην 2) αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 20 του ν. 2246/1952, η παρ. 6 τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 47 του ν. 814/1978 και με την παρ. 4 του άρθρου 20 του ν. 1731/1987 (Α' 161), η παρ. 6 τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 7 του ν. 1914/1990 και η παρ. 6 (πρώην 2) αναριθμήθηκε σε παρ. 4 με την παρ. Α.2 του άρθρου 47 του ν. 4646/2019. Η παρ. 7 (πρώην 3) τροποποιήθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 20 του ν. 2246/1952, με την παρ. 10 του άρθρου 24 του ν. 1828/1989, με την παρ. 1 του άρθρου 13 του ν. 3091/2002 και η παρ. 7 καταργήθηκε με την παρ. Α.2 του άρθρου 47 του ν. 4646/2019, η παρ. 8 (πρώην 4) καταργήθηκε με την παρ. Α.2 του άρθρου 47 του ν. 4646/2019, η παρ. 9 (πρώην 5), τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν.δ. 1084/1971 και καταργήθηκε με την παρ. Α.2 του άρθρου 47 του ν. 4646/2019, η παρ. 10 καταργήθηκε με την παρ. Α.2 του άρθρου 47 του ν. 4646/2019, η παρ. 11 αναριθμήθηκε σε 5 με την παρ. Α.2 του άρθρου 47 του ν. 4646/2019 και η παρ. 12 προστέθηκε με την παρ. Α.2 του άρθρου 47 του ν. 4646/2019 και επέρχονται αναγκαίες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό τους περιεχόμενο.

Ειδικότερα κωδικοποιούνται:

- α) Στην παρ. 1, η παρ. 1 του άρθρου 7 του ν. 1587/1950.
- β) Στην παρ. 2, το πρώτο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 7 του ν. 1587/1950.
- γ) Στην περ. α) της παρ. 3, το δεύτερο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 7 του ν. 1587/1950.
- δ) Στην περ. β) της παρ. 3, το τρίτο και τέταρτο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 7 του ν. 1587/1950.
- ε) Στην παρ. 4, η παρ. 5 του άρθρου 7 του ν. 1587/1950.
- στ) Απαλείφονται οι διατάξεις των παρ. 2, 3 και 12 του άρθρου 7 του ν. 1587/1950, καθώς τα σχετικά ζητήματα ρυθμίζονται από τον Κ.Φ.Δ.

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Α.Υ.Ο. 1111232/30.11.2001, ΠΟΛ. 1274.- Τύπος και περιεχόμενο των δηλώσεων φορολογίας κληρονομιών, δωρεών - γονικών παροχών και μεταβίβασης ακινήτων.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 67 και 88 του ν.δ. 118/1973 «περί κώδικος φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, προικιών και κερδών εκ λαχείων» (ΦΕΚ 202 τ. Α), με τις οποίες καθορίζεται το

περιεχόμενο των δηλώσεων φόρου κληρονομιών, δωρεών και προικών.

2. Τη διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 7 του α.ν. 1521/1950 «περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων» (ΦΕΚ 245 τ. Α), που κυρώθηκε με το ν. 1587/1950 «περί κυρώσεως, τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του υπ' αριθ. 1521/1950 Α.Ν. όπως ισχύει».

3. Τις διατάξεις των νόμων 2842/2001 «λήψη συμπληρωματικών μέτρων για την εφαρμογή των Κανονισμών (ΕΚ) 1103/97, 974/98 και 2866/98 του Συμβουλίου, όπως ισχύουν σχετικά με την εισαγωγή του ευρώ» (ΦΕΚ 207 τ. Α) και 2948/2001 «κυκλοφορία τραπεζογραμματίων και κερμάτων ευρώ και φορολογικές ρυθμίσεις για την εισαγωγή του ευρώ» (ΦΕΚ 242 τ. Α).

4. Τις διατάξεις της απόφασης του Υπουργού Οικονομικών Κ. 13061/390/ 8.10.1973 «περί εκτέλεσης του Ν.Δ. 118/1973 «περί κώδικος φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, προικών και κερδών εκ λαχείων»» (ΦΕΚ 1267 τ. Β).

5. Τις διατάξεις της απόφασης του Υπουργού Οικονομικών Κ. 10706/284/ΠΟΛ. 237/18.12.1979 «περί συντάξεως σε τρία αντίτυπα των δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων και του τρόπου χρησιμοποιήσεως αυτών» (ΦΕΚ 119 τ. Β).

6. Το γεγονός ότι με την παρούσα απόφαση δεν πραγματοποιείται επιπλέον δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού.

Αποφασίζουμε

1. Ορίζουμε ότι, από την 1η Ιανουαρίου 2002, ο τύπος και το περιεχόμενο των δηλώσεων φορολογίας κληρονομιών, δωρεών - γονικών παροχών και μεταβίβασης ακινήτων, θα έχουν όπως τα σχετικά υποδείγματα, που επισυνάπτονται ως παράρτημα της απόφασης αυτής.

2. Η δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων Μ1, που επισυνάπτεται στην παρούσα, θα υποβάλλεται για τα ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές όπου ισχύει το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων βάσει του άρθρου 41 του ν. 1249/1982. Η δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων Μ2, που επισυνάπτεται στην παρούσα, θα υποβάλλεται μόνο όταν αφορά ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές όπου ισχύει το μικτό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων βάσει του άρθρου 41α του ν. 1249/1982.

Οι δηλώσεις φορολογίας κληρονομιών και δωρεών - γονικών παροχών υποβάλλονται σε κάθε περίπτωση υποχρέωσης υποβολής δήλωσης, ανεξάρτητα από το αντικείμενο φορολογίας.

3. Από την έναρξη ισχύος της παρούσας παύουν να ισχύουν οι μέχρι σήμερα υποβαλλόμενες δηλώσεις.

4. Οι ανωτέρω δηλώσεις:

α) φορολογίας δωρεών - γονικών παροχών και μεταβίβασης ακινήτων υποβάλλονται σε δύο (2) αντίτυπα από τα οποία το πρώτο παραμένει στην καθ ύλη αρμόδια Δ.Ο.Υ. και το δεύτερο παραδίδεται θεωρημένο στο φορολογούμενο για τη σύνταξη του οικείου συμβολαίου,

β) φορολογίας κληρονομιών υποβάλλονται σε ένα (1) αντίτυπο.

Στις περιπτώσεις που στις δηλώσεις περιλαμβάνονται ακίνητα, που βρίσκονται σε περιοχές όπου ισχύει το αντικειμενικό ή το μικτό σύστημα προσδιορισμού της αξίας τους, βάσει των άρθρων 41 και 41α του ν. 1249/1982, τα οικεία φύλλα υπολογισμού της αξίας αυτών υποβάλλονται σε ένα (1) αντίτυπο.

5. Αντί των δηλώσεων της παραγράφου 1 και των φύλλων υπολογισμού της παραγράφου 4 της απόφασης αυτής είναι δυνατόν να υποβληθούν φύλλα που έχουν εκτυπωθεί σε απλό μηχανογραφικό χαρτί διαστάσεων Α3. Σε κάθε περίπτωση θα πρέπει να περιλαμβάνονται όλα τα στοιχεία που περιέχονται στις δηλώσεις της παραγράφου 1, εκτός από τα στοιχεία παροχής οδηγιών τους. Για οποιαδήποτε ανακρίβεια ή παράλειψη των πιο πάνω στοιχείων, επιβάλλονται οι προβλεπόμενες από τις διατάξεις της ισχύουσας νομοθεσίας κυρώσεις.

6. Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Α.Υ.Ο. 1016800/27.3.2002 ΠΟΛ. 1113.- Υποβολή δήλωσης με απλό μηχανογραφικό χαρτί Α4.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 67 και 88 του ν.δ. 118/1973 «περί κώδικος φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, προικών και κερδών εκ λαχείων» (ΦΕΚ 202 τ.Α), με τις οποίες καθορίζεται το περιεχόμενο των δηλώσεων φόρου κληρονομιών, δωρεών και προικών.

2. Τη διάταξη της παραγράφου 4 του άρθρου 7 του α.ν. 1521/1950 «περί μεταβιβάσεως ακινήτων» (ΦΕΚ 245 τ.Α), που κυρώθηκε με το ν. 1587/1950 «περί κυρώσεως, τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του υπ αριθ. 1521/1950 Α.Ν. όπως ισχύει».

3. Την απόφαση του υπουργού Οικονομικών 1111232/724/Α0013/ΠΟΛ. 1274/30-11-2001 (ΦΕΚ 1642/Β/10-12-2001) περί του τύπου και του περιεχομένου των δηλώσεων φορολογίας κληρονομιών, δωρεών-γονικών παροχών και μεταβίβασης ακινήτων.

4. Το γεγονός ότι με την παρούσα απόφαση δεν πραγματοποιείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού.

Αποφασίζουμε

1. Συμπληρώνουμε την παρ. 5 της απόφασής μας 1111232/724/Α0013/ΠΟΛ. 1274/30-11-2001 και ορίζουμε ότι αντί των δηλώσεων της παραγράφου 1 και των φύλλων υπολογισμού της παραγράφου 4 αυτής είναι δυνατόν να υποβληθούν φύλλα που έχουν εκτυπωθεί και σε απλό μηχανογραφικό χαρτί διαστάσεων Α4.

2. Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Α.Υ.Ο. Κ. 10706/18.12.1979, ΠΟΛ. 237.- Περί συντάξεως σε τρία αντίτυπα των δηλώσεων ΦΜΑ.

Έχοντας υπόψη:

.....

Αποφασίζουμε

Ορίζουμε, οι δηλώσεις φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων να συντάσσονται σε τρία (3) αντίτυπα από τα οποία, τα δύο (2) κρατούνται από τον Οικον. Έφορο και το τρίτο, βεβαιούμενο από αυτόν για την ακρίβεια της αντιγραφής, παραδίδεται στους συμβαλλομένους.

Από τα κρατούμενα από τον Οικον. Έφορο αντίτυπα της δηλώσεως, το ένα (1) αποστέλλεται στο Μηχανογραφικό Κέντρο του Υπουργείου Οικονομικών (ΜΗ.Κ.Υ.Ο.).

Οι υποβαλλόμενες δηλώσεις πρέπει να περιέχουν εκτός των άλλων στοιχείων των υποχρέων σε φόρο και προκειμένου μεν περί φυσικών προσώπων, τον αριθμό της Αστυνομικής ταυτότητος αυτών, προκειμένου δε περί νομικών προσώπων, τον αριθμό του φορολογικού των Μητρώου.

Η απόφαση αυτή, της οποίας η ισχύς αρχίζει από 1 Ιανουαρίου 1980, δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 119 Β/8.2.1980)

Α.Υ.Ο. Κ. 2091/20.5.1986 κυρωθείσα με το άρθρο 48 § 2 του Ν. 1731/1987.- Χρόνος υποβολής δήλωσης ΦΜΑ σε αναγκαστικό πλειστηριασμό ακινήτου με μηχανήματα.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις της παραγρ. 6 του άρθρου 7 του Ν. 1587/50 «περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων» όπως ισχύουν.

2. Το άρθρο 41 του Ν. 1249/82 «Διαρρυθμίσεις στην άμεση και έμμεση φορολογία, μισθολογικά θέματα και άλλες διατάξεις» όπως ισχύει, και τις Κ. 9821/187/ 21.12.1984, Κ. 1919/18/12.3.86 και Κ. 2242/45/26.3.86 αποφάσεις μας, που εκδόθηκαν κατ εξουσιοδότησή του.

3. Τη διενέργεια εκτίμησης των μηχανημάτων και κατασκευών, που αποτελούν συστατικά ακινήτων, τα οποία εκπλειστηριάζονται στις περιοχές, όπου ισχύει ο αντικειμενικός τρόπος προσδι-

ορισμού της αξίας τους.

Αποφασίζουμε

1. Στις περιπτώσεις και μόνο αναγκαστικού πλειστηριασμού ακινήτων, που βρίσκονται στις περιοχές, όπου εφαρμόζεται ο αντικειμενικός τρόπος προσδιορισμού της αξίας τους, στα οποία υπάρχουν μηχανήματα και κατασκευές, που αποτελούν συστατικά τους, η δήλωση φόρου μεταβίβασης υποβάλλεται στον αρμόδιο Οικον. Έφορο, μέσα σε προθεσμία δέκα (10) ημερών από την κατάρτιση της έκθεσης εκτίμησης των μηχανημάτων και λοιπών κατασκευών, που αποτελούν συστατικά των ακινήτων αυτών, από την αρμόδια Υπηρεσία του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και πάντως πριν από τη σύνταξη της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης.

2. Για τις υποθέσεις που έχουν ήδη υποβληθεί εκπρόθεσμες δηλώσεις φόρου μεταβίβασης για τις παραπάνω περιπτώσεις δεν οφείλεται πρόσθετος φόρος εκπροθέσμου. Ο πρόσθετος αυτός φόρος, που τυχόν βεβαιώθηκε ή καταβλήθηκε εκπίπτει ή επιστρέφεται κατά περίπτωση.

3. Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και κυρώθηκε με νόμο. (ΦΕΚ 161Α/9.9.1987)

Α.Υ.Ο. Κ. 24720/23.12.1950.- Δικαιολογητικά για την επιστροφή του Φ.Μ.Α. λόγω ματαιώσεως της υπογραφής του συμβολαίου.

Έχοντες υπ' όψει την διάταξιν του εδαφίου ε της παραγρ. 1 του άρθρου 17 του Νόμου 1587/1950 «περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων». Καθορίζομεν ως ακολούθως τα δικαιολογητικά άτινα δέον να επισυνάπτονται εις την αίτησιν επιστροφής του όλου ή μέρους του καταβληθέντος φόρου μεταβίβασης:

Α) Επί ματαιώσεως της υπογραφής του συμβολαίου μεταβίβασης:

α) Βεβαίωσις του συμβολαιογράφου εμφανίονσα την μη σύνταξιν ενώπιόν του συμβολαίου της αγοραπωλησίας,

β) το εις χείρας του φορολογουμένου αντίγραφον της δηλώσεως,

γ) το διπλότυπον καταβολής του φόρου.

Β) Επί ατονίας της αναβλητικής αιρέσεως ή εξόδου της διαλυτικής:

α) αντίγραφον του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου,

β) αντίγραφον του διπλοτύπου καταβολής του φόρου και

γ) τα αποδεικνύοντα την ατονίαν της αναβλητικής ή την έξοδον της διαλυτικής αιρέσεως έγγραφα κ.λπ.

Γ) Επί ενεργείας της εξωνήσεως:

α) αντίγραφον του αγοραπωλητηρίου συμβολαίου,

β) αντίγραφον του συμβολαίου της πραγματοποιήσεως της εξωνήσεως και

γ) αντίγραφον του διπλοτύπου καταβολής του φόρου μεταβίβασης

Δ) Επί ακυρώσεως του πωλητηρίου συμβολαίου:

α) αντίγραφον του ακυρουμένου συμβολαίου,

β) αντίγραφον της πράξεως ακυρώσεως,

γ) αντίγραφον του διπλοτύπου καταβολής του φόρου και

δ) παν έτερον έγγραφον αποδεικτικόν των λόγων της ακυρώσεως συμβολαίου.

Ε) Επί ματαιώσεως της ανεγέρσεως ή μη συμπληρώσεως των ημιτελών κτισμάτων:

α) αντίγραφον του πωλητηρίου συμβολαίου,

β) αντίγραφον του διπλοτύπου καταβολής του φόρου,

γ) αντίγραφον της εκθέσεως εκτιμήσεως και

δ) έκθεσιν ελέγχου εμφανίονσα την ματαιώσιν της ανεγέρσεως της πολυκατοικίας ή διαμερίσματος είτε την μη συμπλήρωσιν των ημιτελών κτισμάτων.

Η ισχύς της παρούσης άρχεται από της 1ης Ιανουαρίου 1951.

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1290/22.7.2019.- Τύπος και περιεχόμενο του αποδεικτικού καταβολής στις φορολογίες κεφαλαίου.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Της παραγράφου 1 του άρθρου 15 του ν. 4223/2013 (ΦΕΚ 287 Α'), με το οποίο προβλέπεται η έκδοση αποδεικτικού καταβολής στις περιπτώσεις άμεσης καταβολής των φόρων κεφαλαίου,

β) του ν. 4174/2013 (ΦΕΚ 170/Α'/26-07-2013) «Φορολογικές Διαδικασίες και άλλες διατάξεις» (Κ.Φ.Δ.), όπως ισχύουν,

γ) των άρθρων 82 και 105 του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών και Κερδών από Τυχερά Παίγνια, ο οποίος κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του ν. 2961/2001 (ΦΕΚ 266 Α'), όπως ισχύουν και

δ) της παραγράφου 8 του άρθρου 7, της παραγράφου 1 του άρθρου 8 και της παραγράφου 2 του άρθρου 13 του α.ν. 1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α') «περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων», ο οποίος κυρώθηκε με το ν. 1587/1950 (ΦΕΚ 294 Α'), όπως ισχύουν.

.....
Αποφασίζουμε

1. Ο τύπος και το περιεχόμενο του αποδεικτικού καταβολής στις φορολογίες κεφαλαίου έχει όπως το σχετικό υπόδειγμα, που επισυνάπτεται ως παράρτημα της απόφασης αυτής.

2. Με το αποδεικτικό καταβολής αποδεικνύεται η καταβολή του φόρου στις φορολογίες κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και μεταβίβασης ακινήτων που αναφέρονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 15 του ν. 4223/2013 και για τις οποίες προβλέπεται, σύμφωνα με τις διατάξεις της οικείας νομοθεσίας, άμεση καταβολή.

3. Η έκδοση του αποδεικτικού καταβολής, με το οποίο αποδεικνύεται η πλήρης εξόφληση του φόρου μεταβίβασης από τον υπόχρεο σε αυτόν, απαιτείται σε όλες τις περιπτώσεις στις οποίες προβλέπεται κατά την κείμενη νομοθεσία η υποχρέωση υποβολής δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων. Το αποδεικτικό καταβολής επισυνάπτεται υποχρεωτικά στο συμβολαιογραφικό έγγραφο που συντάσσεται.

4. Στις φορολογίες κληρονομιών, δωρεών και γονικών παροχών το αποδεικτικό καταβολής απαιτείται, προκειμένου να αποδειχθεί η πλήρης εξόφληση του φόρου, στις περιπτώσεις, κατά τις οποίες ο υπόχρεος, αντί για το πιστοποιητικό του άρθρου 105 του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών και Κερδών από Τυχερά Παίγνια, προσκομίζει αντίγραφο της οικείας φορολογικής δήλωσης και υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 ν. 1599/1986 (ΦΕΚ 75 Α') ότι τα στοιχεία που προκύπτουν από τη συνυποβαλλόμενη φορολογική δήλωση δεν έχουν μεταβληθεί.

5. Η παρούσα απόφαση ισχύει από την 1η Σεπτεμβρίου 2019.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 3149 Β'/8.8.2019)

ΑΠΟΦ. ΑΑΔΕ Α. 1062/17.4.2025.- Ψηφιακή υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ. - «Δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ».

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του άρθρου 56 του ν. 4758/2020 «Περιστολή του λαθρεμπορίου - Κύρωση του Πρωτοκόλλου για την εξάλειψη του παράνομου εμπορίου καπνού, διατάξεις περί κοινωφελών περιουσιών και σχολαζουσών κληρονομιών, διατάξεις για τα τέλη κυκλοφορίας και τα τέλη ταξινόμησης, κίνητρα για την προσέλκυση φορολογικών κατοίκων και άλλες διατάξεις» (Α'242),

β) του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 58), εφεξής ΚΦΔ,

γ) του α.ν. 1521/1950 «Περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων» (Α'245), ο οποίος κυρώθηκε με τον ν. 1587/1950 (Α'294), και ειδικότερα της παρ. 12 του άρθρου 7 αυτού.

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ.-Πεδίο εφαρμογής

Στην εφαρμογή myPROPERTY της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (<https://myproperty.aade.gov.gr>) προστίθεται ένα νέο είδος ψηφιακής υποβολής δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων, η «Δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ ΚΕ.ΦΟ.Κ.», για τις περιπτώσεις δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων που δεν υποστηρίζονται από την εφαρμογή myPROPERTY σύμφωνα με την υπό στοιχεία Α.1110/2022 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ και οι οποίες αναφέρονται στο άρθρο 2.

Άρθρο 2

Περιπτώσεις υποβολής ψηφιακής δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ ΚΕ.ΦΟ.Κ.

1. Υποβάλλονται ψηφιακά στην εφαρμογή myPROPERTY-Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ. της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης της Δημόσιας Διοίκησης (<https://myproperty.aade.gov.gr>), οι ακόλουθες περιπτώσεις δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων:

α) Αρχικές δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, οι οποίες αφορούν τη σύσταση ή τροποποίηση σύστασης ή κατάργηση σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών με ή χωρίς κτίσματα, για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων (Α.Π.Α.Α.), εφόσον πραγματοποιείται μεταβίβαση εμπραγμάτου δικαιώματος, διανομή, ανταλλαγή, συνένωση ακινήτων και προκύπτει υποχρέωση καταβολής φόρου.

β) Αρχικές δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, οι οποίες αφορούν τη σύσταση ή τροποποίηση σύστασης ή κατάργηση σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών με ή χωρίς κτίσματα, για ακίνητα εκτός συστήματος Α.Π.Α.Α.

γ) Οι δηλώσεις για τη ματαίωση σύνταξης της συμβολαιογραφικής πράξης των ανωτέρω περιπτώσεων, εφόσον οι αρχικές έχουν υποβληθεί μέσω της ψηφιακής εφαρμογής της παρούσας.

2. Σε περίπτωση που δεν υπάρχει δυνατότητα ψηφιακής υποβολής των δηλώσεων φ.μ.α. της παρ. 1 λόγω αποδεδειγμένης τεχνικής αδυναμίας, η δήλωση υποβάλλεται σε έντυπη μορφή στην αρμόδια Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ. μέσω της εφαρμογής «Τα αιτήματά μου» ή με τη διαδικασία που καθορίζεται στην υπό στοιχεία Α.1137/2020 (Β'2423) απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

3. Συντάσσεται μία δήλωση μονομερής με έναν υπόχρεο ή μη μονομερής με την καταχώριση των στοιχείων όλων των συμβαλλομένων και την καταχώριση των στοιχείων του εργολάβου, εφόσον συμπράττει στη συμβολαιογραφική πράξη ως εκ τρίτου συμβαλλόμενος.

4. Λοιπά είδη δηλώσεων στις οποίες δεν εφαρμόζεται η παρ. 1 ή η υπό στοιχεία Α.1110/2022 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ, υποβάλλονται είτε μέσω της εφαρμογής «Τα αιτήματά μου», είτε με τη διαδικασία που καθορίζεται στην υπό στοιχεία Α.1137/2020 (Β' 2423) απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

Άρθρο 3

Διαδικασία ψηφιακής υποβολής δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ.

1. Η δήλωση συμπληρώνεται από τον πιστοποιημένο συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει την συμβολαιογραφική πράξη και υποβάλλεται από τον υπόχρεο ή τον νόμιμο εκπρόσωπο αυτού με τη χρήση των προσωπικών τους κωδικών TAXISnet, σύμφωνα με το ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ της παρούσας, που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής. Στη δήλωση περιγράφονται από τον συμβολαιογράφο, η υφιστάμενη κατάσταση των ακινήτων, οι μεταβολές που επέρχονται στα ακίνητα με τη

σύσταση, τροποποίηση ή κατάργηση της σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, καταχωρείται η αξία των ακινήτων με τη συμπλήρωση και υποβολή των φύλλων υπολογισμού (Φ.Υ.Α.Α.) ή η αγοραία αξία για τα ακίνητα εκτός Α.Π.Α.Α. και οι απαλλαγές, που προβλέπονται από την κείμενη νομοθεσία.

2. Ημερομηνία υποβολής της δήλωσης θεωρείται η ημερομηνία της τελευταίας καταχώρισης της δήλωσης από τον υπόχρεο σε δήλωση.

Άρθρο 4

Προσδιορισμός του φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ. και επαλήθευση της δήλωσης

1. Μετά την ψηφιακή υποβολή της δήλωσης σύμφωνα με το άρθρο 3, ο υπάλληλος της αρμόδιας Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ. εισέρχεται στην εφαρμογή myPROPERTY - Δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ. για τον προσδιορισμό του φόρου ως ακολούθως:

α) Εντός δέκα (10) εργάσιμων ημερών από την υποβολή της δήλωσης αυτή παραλαμβάνεται από την αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης και εκδίδεται η πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου, υπόδειγμα της οποίας επισυνάπτεται στην υπό στοιχεία Α.1110/2022 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ ως ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 2 και η οποία κοινοποιείται στον υπόχρεο ή στον νόμιμο εκπρόσωπο αυτού, σύμφωνα με το άρθρο 5 του ΚΦΔ.

Σε περίπτωση ακινήτων εκτός συστήματος Α.Π.Α.Α., η πράξη του προηγούμενου εδαφίου εκδίδεται μετά τον προσδιορισμό της προσωρινής αξίας, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 8 του ν. 1587/1950 από την αρμόδια υπηρεσία, στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ακίνητο που μεταβιβάζεται.

β) Δηλώσεις που υποβάλλονται σε αναρμόδια Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ. διαβιβάζονται εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών στην αρμόδια υπηρεσία. Για τη διαβίβαση ενημερώνεται σχετικά και ο υπόχρεος μέσω της εφαρμογής «Μητρώο και Επικοινωνία-Τα Μηνύματά μου».

2. Μέσα σε εξήντα (60) ημέρες από την ανάρτηση της συμβολαιογραφικής πράξης στην εφαρμογή myPROPERTY, η αρμόδια υπηρεσία ελέγχει την ακρίβεια των δηλουμένων και τη συμφωνία του περιεχομένου της δήλωσης με τη συμβολαιογραφική πράξη. Σε περίπτωση που απαιτούνται πρόσθετα δικαιολογητικά ή διαπιστωθεί οποιοδήποτε σφάλμα στον προσδιορισμό του φόρου, που συνεπάγεται τον προσδιορισμό μειωμένου φόρου, ο φορολογούμενος καλείται από το αρμόδιο τμήμα της Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ. για την υποβολή, εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την παραλαβή της πρόσκλησης, των επιπλέον ζητούμενων δικαιολογητικών ή τροποποιητικής δήλωσης σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΦΔ. Σε περίπτωση μη υποβολής τροποποιητικής δήλωσης, ο Προϊστάμενος της αρμόδιας υπηρεσίας της ΑΑΔΕ, εκδίδει και κοινοποιεί εντολή ελέγχου σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπό στοιχεία Α.1137/2020 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

Άρθρο 5

Έναρξη ισχύος-Μεταβατικές διατάξεις

1. Δηλώσεις της παρ. 1 του άρθρου 2 οι οποίες μετά την έναρξη ισχύος της παρούσας υποβάλλονται σε έντυπη μορφή μέσω της εφαρμογής «Τα αιτήματά μου» ή με τη διαδικασία της υπό στοιχεία Α.1137/2020 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ, θεωρούνται μη υποβληθείσες και ο υπόχρεος ενημερώνεται με μήνυμα στην εφαρμογή «Μητρώο και Επικοινωνία-Τα Μηνύματά μου», για υποβολή της δήλωσης μέσω της εφαρμογής myPROPERTY- «Δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ.».

2. Η παρούσα απόφαση ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή δημοσιεύθηκε στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 2049 Β'/29.4.2025)

ΑΡΘΡΟ 29

ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

Ο φόρος που αναλογεί καταβάλλεται εφάπαξ με την υποβολή της δήλωσης.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 8.

1. Ο φόρος μεταβιβάσεως καταβάλλεται εξ ολοκλήρου συν τη δηλώσει.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 29 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 29 κωδικοποιούνται οι παρ. 1 και 5 του άρθρου 8 του ν. 1587/1950, όπως η παρ. 1 τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 8 του ν.δ. 2561/1953 (Α' 233) και με την παρ. του άρθρου 47 του ν. 814/1978, η παρ. 5 αντικαταστάθηκε με την παρ. Α. 3 του άρθρου 47 του ν. 4646/2019 (Α' 201).

Ειδικότερα:

α) Στην παρ. 1 κωδικοποιείται η παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 1587/1950.

β) Απαλείφεται η παρ. 5 του άρθρου 8 του ν. 1587/1950 για την έκδοση πράξης προσδιορισμού του φόρου σε περίπτωση μείωσης της φορολογητέας αξίας κατά την υποβολή τροποποιητικής δήλωσης, καθώς τα σχετικά ζητήματα ρυθμίζονται από τον Κ.Φ.Δ.

ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ

ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 30

ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ ΚΑΙ ΔΙΟΡΘΩΣΗ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ

1. Η επανάληψη συμβολαίου μεταξύ των ίδιων προσώπων ή των ειδικών ή καθολικών διαδόχων τους, για το ίδιο ακίνητο για οποιονδήποτε λόγο, καθώς και η διόρθωση συμβολαίου, εφόσον δεν αναφέρονται στο όνομα των συμβαλλομένων, στο τίμημα, στην έκταση ή στη θέση και στην περιγραφή του ακινήτου, δεν δημιουργούν υποχρέωση καταβολής φόρου.

2. Εάν με μεταγενέστερο συμβόλαιο διευκρινίζεται ότι το τίμημα ή η έκταση του ακινήτου που μεταβιβάστηκε είναι μεγαλύτερα από αυτά που περιγράφονται στο αρχικό συμβόλαιο, φόρος οφείλεται μόνο για το επιπλέον τίμημα ή για την αξία της επιπλέον έκτασης. Δεν οφείλεται φόρος όταν η επιπλέον έκταση δεν υπερβαίνει ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) της έκτασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο που επαναλαμβάνεται ή διορθώνεται και η αξία του ποσοστού αυτού δεν υπερβαίνει τα χίλια πεντακόσια (1.500) ευρώ. Εάν με μεταγενέστερο συμβόλαιο διευκρινίζεται ότι το τίμημα ή η έκταση του ακινήτου που μεταβιβάστηκε είναι μικρότερα από αυτά που περιγράφονται στο αρχικό συμβόλαιο, δεν οφείλεται φόρος.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 1.

7. Η επανάληψη συμβολαίου μεταξύ των αυτών προσώπων ή των ειδικών ή καθολικών διαδόχων τους, για το αυτό ακίνητο, για οποιοδήποτε λόγο, καθώς και η διόρθωση συμβολαίου, εφ' όσον δεν αναφέρεται στο όνομα του αγοραστή και πωλητή, στο τίμημα, στην έκταση ή στη θέση και στην περιγραφή του ακινήτου, δεν δημιουργεί υποχρέωση καταβολής φόρου.

Αν με μεταγενέστερο συμβόλαιο διευκρινίζεται ότι το τίμημα ή η έκταση του ακινήτου που αγοράστηκε είναι μεγαλύτερα από αυτά που περιγράφονται στο αρχικό συμβόλαιο, φόρος οφείλεται μόνο για το επιπλέον τίμημα ή για την αξία της επιπλέον έκτασης του ακινήτου αυτού. Αντίθετα, αν με μεταγενέστερο συμβόλαιο διευκρινίζεται ότι, το τίμημα ή η έκταση του ακινήτου που αγοράστηκε είναι μικρότερα από αυτά που περιγράφονται στο αρχικό συμβόλαιο, δεν οφείλεται φόρος.

Δεν οφείλεται φόρος, όταν η επιπλέον έκταση δεν υπερβαίνει το ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) της έκτασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο που επαναλαμβάνεται ή διορθώνεται και η αξία του ποσοστού αυτού δεν υπερβαίνει τα χίλια πεντακόσια (1.500) ευρώ.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ ΙΙΙ ΒΙΒΛΙΟΥ ΤΡΙΤΟΥ Ν. 5219/2025

Στο Τμήμα ΙΙΙ με τίτλο «Ειδικές περιπτώσεις» περιέχονται τα άρθρα 30 έως 38 με τα οποία κωδικοποιούνται οι παρ. 7, 8 του άρθρου 1, των τεσσάρων πρώτων εδαφίων της παρ. 1 του άρθρου 2, οι παρ. 2, 3, 4, 5, 6 του άρθρου 2 και η παρ. 5 του άρθρου 18 του ν. 1587/1950.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 30 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 30, κωδικοποιείται η παρ. 7 του άρθρου 1 του ν. 1587/1950, όπως οι παρ. 4 έως 7 αναριθμήθηκαν σε 5 έως 8 αντίστοιχα με την παρ. 8 του άρθρου 35 του ν. 3220/2004, η παρ. 7 (πρώην 6), προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 24 του ν. 1828/1989, τροποποιήθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 19 του ν. 2459/1997, με την παρ. 8 του άρθρου 14 του ν. 2579/1998, με την παρ. 1 του άρθρου 13 του ν. 2948/2001 (Α' 242) και με την παρ. 1 του άρθρου 21 του ν. 3427/2005, και επέρχονται αναγκαίες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό τους περιεχόμενο.

ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ - ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

ΕΓΚ. ΑΑΔΕ Ε. 2075/6.12.2024.- Παροχή οδηγιών σχετικά με την εφαρμογή της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 5073/2023 (Α' 204) περί του τρόπου καταβολής του τιμήματος κατά τη σύνταξη συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, προσυμφώνων και εξοφλητικών πράξεων.

Με αφορμή ερωτήματα που έχουν τεθεί στην υπηρεσία μας σχετικά με τον τρόπο καταβολής του τιμήματος κατά τη σύνταξη των συμβολαιογραφικών εγγράφων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, των προσυμφώνων και των εξοφλητικών πράξεων σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 3 του ν. 5073/2023, παρέχουμε τις ακόλουθες διευκρινίσεις και οδηγίες για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή της διάταξης αυτής.

1. Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1587/1950 (Α' 294) «περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων», ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων (ΦΜΑ) επιβάλλεται στις μεταβιβάσεις εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων που γίνονται με επαχθή αιτία, δηλαδή με αντάλλαγμα.

Με την παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 5073/2023, με την οποία προστέθηκε παρ. 8 στο άρθρο 20 του ν. 3842/2010 (Α'58) ορίζεται ότι «κατά τη σύνταξη των συμβολαιογραφικών εγγράφων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, των προσυμφώνων και των εξοφλητικών πράξεων, η καταβολή του τιμήματος γίνεται αποκλειστικά με τη χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής. Συμβολαιογραφικό ή ιδιωτικό έγγραφο, στο οποίο καταγράφεται προκαταβολή ή μερική ή ολική εξόφληση του τιμήματος με μετρητά ή στο οποίο δεν καταγράφεται η εξόφληση του τιμήματος με τη χρήση τραπεζικού μέσου πληρωμής, είναι αυτοδικαίως άκυρο, απαγορεύεται να μεταγραφεί στα οικεία βιβλία και δεν παράγει κανένα έννομο αποτέλεσμα έναντι των συμβαλλομένων, του Δημοσίου και οποιουδήποτε τρίτου. Οι υποχρεώσεις και απαγορεύσεις της παρούσας δεν ισχύουν για συμβόλαια που συνάπτονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος σε εκτέλεση προσυμφώνων, τα οποία είχαν συνταχθεί πριν από την έναρξη ισχύος του παρόντος.»

Επίσης, με την παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 5073/2023, προστέθηκε περ. ζ) στην παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 1587/1950, σύμφωνα με την οποία ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να αναγράψει στο συμβόλαιο τον τρόπο εξόφλησης του τιμήματος αποκλειστικά με τη χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής, ενώ με την παρ. 3 του άρθρου 3 του ν. 5073/2023 τροποποιήθηκε η παρ. 5 του άρθρου 13 του ν. 1587/1950 και στο τελευταίο εδάφιο της ορίζεται ότι στα πρόσωπα που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις τους που προκύπτουν από τις ανωτέρω διατάξεις επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο ίσο με το δέκα τοις εκατό (10%) του τιμήματος που δεν προκύπτει ότι καταβλήθηκε με χρήση τραπεζικού μέσου πληρωμής, το οποίο δεν μπορεί να υπολείπεται των δέκα χιλιάδων ευρώ (10.000 €) και να υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (500.000 €), για κάθε παράβαση.

Με το άρθρο 59 του ν. 5073/2023 ορίζεται ότι οι ανωτέρω διατάξεις του ν. 5073/2023 ισχύουν από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, δηλαδή από 11-12-2023.

2. Σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 5073/2023 από την έναρξη ισχύος της διάταξης

αυτής, δηλαδή από 11-12-2023 και εφεξής, καταργείται η χρήση μετρητών ως τρόπος εξόφλησης του τιμήματος και καθίσταται υποχρεωτική η χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής για την καταβολή του τιμήματος κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία, προσυμφώνων και εξοφλητικών πράξεων.

Ειδικότερα με βάση την ανωτέρω διάταξη διευκρινίζονται τα ακόλουθα:

α) Η (ολική ή μερική) καταβολή του τιμήματος, η οποία λαμβάνει χώρα μετά την έναρξη ισχύος της διάταξης, δηλαδή από 11-12-2023 και μετά, γίνεται αποκλειστικά με τη χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής, έστω και αν αυτή αφορά σε συμβολαιογραφικό έγγραφο που έχει συνταχθεί πριν από την έναρξη ισχύος αυτής (δηλαδή πριν από την 11-12-2023).

Εξαίρεση από την ανωτέρω απαγόρευση της χρήσης μετρητών προβλέπεται, σύμφωνα με το τρίτο εδάφιο της ως άνω διάταξης, προκειμένου για συμβόλαια που συντάσσονται μετά την έναρξη ισχύος της διάταξης σε εκτέλεση προσυμφώνων, τα οποία είχαν συνταχθεί πριν από την έναρξη ισχύος της. Για προσύμφωνα, δηλαδή, τα οποία έχουν συνταχθεί πριν από την 11-12-2023 και των οποίων το οριστικό συμβόλαιο συντάσσεται μετά την ημερομηνία αυτή, δεν είναι υποχρεωτική η καταβολή του τιμήματος με τη χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής.

β) Δεδομένου ότι η απαγόρευση χρήσης μετρητών για την καταβολή του τιμήματος ισχύει από 11-12-2023 και εφεξής με τους ειδικότερους όρους που ορίζονται ανωτέρω, επιτρέπεται και μετά την έναρξη ισχύος του ν. 5073/2023 η σύνταξη πράξης εξόφλησης τιμήματος ή πράξης εξόφλησης τιμήματος με άρση διαλυτικής ή αναβλητικής αίρεσης, στην οποία γίνεται αναφορά σε καταβολή τιμήματος τοις μετρητοίς, εφόσον αφορά τίμημα που καταβλήθηκε είτε βάσει προσύμφωνου είτε βάσει οριστικού συμβολαίου, τα οποία συντάχθηκαν πριν από την έναρξη ισχύος του ν. 5073/2023 (δηλαδή πριν από την 11-12-2023) σε χρόνο προγενέστερο της έναρξης ισχύος της ανωτέρω διάταξης.

3. Για την πληρέστερη κατανόηση των παραπάνω παρατίθενται κατωτέρω τα εξής παραδείγματα:

Α. Την 4η-09-2023 υπεγράφη συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου με τον όρο της διαλυτικής αίρεσης στην περίπτωση αδυναμίας εξόφλησης του τιμήματος έως την 26η-01-2024. Ειδικότερα, την ημέρα υπογραφής του συμβολαίου (4-9-2023) καταβλήθηκε σε μετρητά το ήμισυ (50%) του τιμήματος, συμφωνήθηκε δε ότι στην περίπτωση μη καταβολής του υπολοίπου 50% του τιμήματος εντός της ταχθείσας ημερομηνίας της 26ης-01-2024, θα ανατρέπονταν τα αποτελέσματα της μεταβίβασης και θα επανέρχονταν η κυριότητα του ακινήτου αυτοδίκαια στον πωλητή. Το υπόλοιπο του τιμήματος καταβλήθηκε με την χρήση τραπεζικού μέσου πληρωμής στις 26-1-2024. Ακολούθως, την 1η-02-2024 καταρτίσθηκε η πράξη εξόφλησης του τιμήματος και άρσης της διαλυτικής αίρεσης. Η πράξη εξόφλησης είναι σύμφωνη με τις ως άνω διατάξεις, αφενός διότι η καταβολή των μετρητών έγινε σε χρόνο πριν την έναρξη ισχύος της συγκεκριμένης διάταξης, αφετέρου το υπόλοιπο 50% του τιμήματος εξοφλήθηκε με χρήση τραπεζικού μέσου πληρωμής.

Β. Στις 2-11-2023 προκαταβλήθηκε μετρητοίς το ήμισυ (50%) του τιμήματος για την αγοραπωλησία ακινήτου και συνετάγη σχετικό ιδιωτικό συμφωνητικό προκαταβολής βεβαίας χρονολογίας. Την 24η-01-2024 υπεγράφη το συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου και το υπόλοιπο 50% του τιμήματος εξοφλήθηκε από τον αγοραστή μέσω τραπεζικού εμβάσματος σε λογαριασμό ημεδαπού χρηματοπιστωτικού ιδρύματος του πωλητή στις 24-01-2024. Η καταβολή του συνολικού τιμήματος πιστοποιείται με το συμβόλαιο αγοραπωλησίας, το οποίο είναι νόμιμο, δεδομένου ότι η καταβολή μέρους του τιμήματος με μετρητά έλαβε χώρα στις 2-11-2023, ήτοι πριν από την έναρξη ισχύος της διάταξης.

Γ. Την 20η-09-2023 υπεγράφη συμβόλαιο αγοραπωλησίας ακινήτου με συμφωνηθέν τίμημα ποσό ύψους 40.000,00 ευρώ, με πίστωση μέρους του τιμήματος και με τον όρο της διαλυτικής αίρεσης ανατροπής της σύμβασης στην περίπτωση αδυναμίας εξόφλησης του τιμήματος. Ειδικό-

τερα, με την υπογραφή του συμβολαίου καταβλήθηκε τοις μετρητοίς το ποσό των 20.000,00 ευρώ και ορίσθηκε η καταβολή του υπολοίπου σε δύο (2) δόσεις με μετρητά, στις εξής ημερομηνίες: α) στις 20-10-2023 καταβολή ποσού 10.000,00 ευρώ και β) στις 31-10-2023 καταβολή ποσού 10.000,00 ευρώ. Στις 22-02-2024 συντάχθηκε η συμβολαιογραφική πράξη εξόφλησης, στην οποία αναφέρεται η καταβολή με μετρητά. Η πράξη αυτή είναι σύμφωνη με τις ως άνω διατάξεις καθώς αναφέρεται σε καταβολές του τιμήματος, οι οποίες έλαβαν χώρα πριν από την έναρξη ισχύος του νόμου.

Δ. Την 23η-10-2023 υπεγράφη συμβολαιογραφικό προσύμφωνο αγοραπωλησίας ακινήτου και στις 6-02-2024 υπεγράφη, σε εκτέλεση του πιο πάνω προσυμφώνου, το οριστικό συμβόλαιο αγοραπωλησίας. Το συμφωνηθέν τίμημα εξοφλήθηκε από τον αγοραστή κατά την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου πώλησης με μετρητά.

Το συμβόλαιο είναι έγκυρο, καθώς εντάσσεται στην εξαίρεση του τρίτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 5073/2023, δηλαδή συμβόλαιο που συνάφθηκε μετά την 11η-12-2023, ήτοι στις 6-02-2024, σε εκτέλεση προσυμφώνου, το οποίο είχε συνταχθεί πριν από την 11η-12-2023.

ΑΡΘΡΟ 31

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕ ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΜΕΓΑΛΥΤΕΡΗ ΤΗΣ ΚΤΗΘΕΙΣΑΣ

Αν σε συμβόλαιο μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος επί αυτού που συντάσσεται με οποιαδήποτε αιτία διαπιστώνεται ότι η έκτασή του είναι μεγαλύτερη της αναγραφόμενης στον με επαχθή αιτία τίτλο κτήσης αυτού, εκτός της οικείας δήλωσης και της καταβολής του φόρου για τη σύμβαση μεταβίβασης, υποβάλλεται δήλωση και καταβάλλεται φόρος μεταβίβασης από τον μεταβιβάζοντα το ακίνητο, για την αξία της επιπλέον έκτασης, με χρόνο φορολογίας τον χρόνο κατάρτισης του μεταβιβαστικού συμβολαίου. Εάν η επιπλέον έκταση δεν υπερβαίνει ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) της έκτασης που αναγράφεται στον αρχικό τίτλο κτήσης και η αξία του ποσοστού αυτού δεν υπερβαίνει τα χίλια πεντακόσια (1.500) ευρώ, δεν οφείλεται φόρος.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 1.

8. Αν σε συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου ή εμπράγματος σε αυτό δικαιώματος, που συντάσσεται με οποιαδήποτε αιτία, η έκταση του μεταβιβαζόμενου ακινήτου είναι μεγαλύτερη της αναγραφόμενης στον με επαχθή αιτία τίτλο κτήσης αυτού, εκτός του οικείου φόρου για τη σύμβαση μεταβίβασης καταβάλλεται και φόρος μεταβίβασης για την αξία της επιπλέον έκτασης, με χρόνο φορολογίας το χρόνο κατάρτισης του μεταβιβαστικού συμβολαίου που βαρύνει τον μεταβιβάζοντα το ακίνητο. Δεν οφείλεται φόρος, αν η επιπλέον έκταση δεν υπερβαίνει το ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) της έκτασης που αναγράφεται στον αρχικό τίτλο κτήσης και η αξία του ποσοστού αυτού δεν υπερβαίνει τα χίλια πεντακόσια (1.500) ευρώ.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 31 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 31 κωδικοποιείται η παρ. 8 του άρθρου 1 του ν. 1587/1950, όπως οι παρ. 4 έως 7 αναριθμήθηκαν σε 5 έως 8 αντίστοιχα με την παρ. 8 του άρθρου 35 του ν. 3220/2004, η παρ. 8 (πρώην 7) προστέθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 19 του ν. 2459/1997, αντικαταστάθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 14 του ν. 2579/1998, τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 2948/2001 και με την παρ. 2 του άρθρου 21 του ν. 3427/2005, και επέρχονται αναγκαίες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό τους περιεχόμενο.

ΑΡΘΡΟ 32

ΤΕΚΜΗΡΙΟ ΑΠΟΠΕΡΑΤΩΜΕΝΟΥ ΚΤΙΣΜΑΤΟΣ

Επί μεταβίβασης, σε εκτέλεση συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, ιδανικού μεριδίου οικοπέδου από τον οικοπεδούχο προς τον κατά κύριο επάγγελμα εργολάβο, ο οποίος ανέλαβε την ανέγερση οικοδομής με αντιπαροχή με δικές του δαπάνες, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται επί της αξίας των ποσοστών του οικοπέδου, ακόμα και αν κατά την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου έχουν ανεγερθεί από τον εργολάβο κτίσματα.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 2.

1. Σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο ανεγείρεται ή πρόκειται να ανεγερθεί πολυκατοικία, με σχέδιο εγκεκριμένο από την πολεοδομική υπηρεσία πριν από τη μεταβίβαση, θεωρείται κατά αμάχητο τεκμήριο, ότι μαζί με το ιδανικό μερίδιο του οικοπέδου μεταβιβάζεται αποπερατωμένο διαμέρισμα της πολυκατοικίας που αντιστοιχεί σ' αυτά, εφ' όσον η πολυκατοικία πρόκειται να ανεγερθεί από αυτόν τον ίδιο τον πωλητή του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου ή από τον εργολάβο ο οποίος ανέλαβε με αντιπαροχή την ανέγερση της πολυκατοικίας ή από τρίτον που ενεργεί για λογαριασμό τους.

Το αυτό ισχύει και εις περίπτωση μεταβιβάσεως ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, εάν εντός δύο ετών από της μεταβιβάσεως τούτου ήθελεν εγκριθή ή υποβληθή προς έγκρισιν εις την πολεοδομικήν υπηρεσίαν σχέδιον ανεγέρσεως πολυκατοικίας. Εν τη περιπτώσει ταύτη ο επί της αξίας των προβλεπομένων υπό του εγκριθησομένου σχεδίου κτισμάτων συμπληρωματικός φόρος καταβάλλεται υπό του αγοραστού βάσει δηλώσεως, υποβαλλομένης εντός του έτους από της εγκρίσεως του σχεδίου της πολυκατοικίας.

Το ανωτέρω αμάχητον τεκμήριον δεν έχει εφαρμογήν επί μεταβιβάσεως ιδανικού μεριδίου οικοπέδου προς πρόσωπα αναλαμβάνοντα κατ' επάγγελμα την ιδίαις δαπάναις ανέγερσιν ολοκληρώρου της πολυκατοικίας.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 32 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 32 κωδικοποιούνται οι διατάξεις των τεσσάρων πρώτων εδαφίων της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 1587/1950, όπως η παρ. 1 τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 8 του ν.δ. 2561/1953, αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 3104/1954, στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 11 του ν.δ. 4242/1962 (Α' 135), και τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 24 του ν. 1828/1989, και επέρχονται αναγκαίες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό τους περιεχόμενο.

ΑΡΘΡΟ 33

ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΕΡΓΟΛΑΒΟ

Επί μεταβίβασης, σε εκτέλεση συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, ιδανικού μεριδίου οικοπέδου από τον οικοπεδούχο προς τον κατά κύριο επάγγελμα εργολάβο, ο οποίος ανέλαβε την ανέγερση οικοδομής με αντιπαροχή με δικές του δαπάνες, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται επί της αξίας των ποσοστών του οικοπέδου, ακόμα και αν κατά την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου έχουν ανεγερθεί από τον εργολάβο κτίσματα.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 2.

5. Επί μεταβιβάσεως, εις εκτέλεσιν συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, υπό του οικοπεδούχου προς τον κατά κύριον επάγγελμα εργολήπτην, όστις ανέλαβε την επί τούτου ιδίαις δαπάναις ανέγερσιν οικοδομής επί αντιπαροχή, ο φόρος μεταβιβάσεως υπολογίζεται μόνον επί της αγοραίας αξίας των ποσοστών του οικοπέδου, έστω και εάν κατά την κατάρτισιν του οριστικού συμβολαίου έχουν ανεγερθή υπό του εργολήπτου κτίσματα.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 33 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 33 κωδικοποιείται η παρ. 5 του άρθρου 2 του ν. 1587/1950, όπως προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 2 του ν. 3300/1955 (Α' 178), καταργήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 2 του ν.δ. 1084/1971 και προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 46 του ν. 814/1978, και επέρχονται αναγκαίες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό της περιεχόμενο.

ΑΡΘΡΟ 34

ΔΙΠΛΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ

1. Εάν κατά τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης συμβάλλεται ως αγοραστής πρόσωπο που δεν κατονομάζεται στο προσύμφωνο, θεωρείται για την εφαρμογή του παρόντος Μέρους, ότι διενεργούνται δύο (2) μεταβιβάσεις, η μεν πρώτη εκ μέρους του αρχικού πωλητή προς τον συμβληθέντα με το προσύμφωνο ως αγοραστή, η δε δεύτερη εκ μέρους του εκ προσυμφώνου αγοραστή, προς το τρίτο πρόσωπο που υποδεικνύεται από αυτόν.

2. Εάν το προσύμφωνο αφορά τη μεταβίβαση οικοπέδου ή ιδανικού μεριδίου αυτού, το τεκμήριο του άρθρου 32 εφαρμόζεται μόνο για τη δεύτερη μεταβίβαση.

3. Τα οριζόμενα στην παρ. 1 εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις μεταβίβασης από τον οικοπεδούχο σε τρίτο, σε εκτέλεση συμβολαιογραφικού προσυμφώνου και καθ' υπόδειξη του εργολάβου, διηρημένων ιδιοκτησιών που υπάγονται σε Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.) σύμφωνα με το άρθρο 8 του Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας (ν. 5144/2024, Α' 162).

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 2.

2. Εάν κατά την σύνταξιν του οριστικού συμβολαίου συμβάλληται ως αγοραστής πρόσωπον μη κατονομασθέν εν τω προσυμφώνω, θεωρείται δια την εφαρμογήν του παρόντος νόμου, ότι λαμβάνουσι χώραν δύο μεταβιβάσεις, η μεν πρώτη εκ μέρους του αρχικού πωλητού προς τον δια του προσυμφώνου συμβληθέντα ως αγοραστήν, η δε δευτέρα εκ μέρους του τελευταίου τούτου προς το υπ' αυτού υποδεικνυόμενον τρίτον πρόσωπον. Τα ανωτέρω εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις κατά τις οποίες μεταβιβάζονται από τον οικοπεδούχο σε τρίτο σε εκτέλεση συμβολαιογραφικού προσυμφώνου και καθ' υπόδειξη του εργολάβου, διηρημένες ιδιοκτησίες υπαγόμενες σε Φ.Π.Α. σύμφωνα με το άρθρο 6 του Κώδικα ΦΠΑ, ο οποίος κυρώθηκε με το ν. 2859/2000 (Α' 248). Εάν το προσύμφωνον αφορά την μεταβίβασιν οικοπέδου ιδανικού μεριδίου αυτού, συντρεχουσών των προϋποθέσεων της προηγούμενης παραγράφου, τα εν τη παραγράφω ταύτη οριζόμενα εφαρμόζονται μόνον ως προς την δευτέραν μεταβίβασιν, το τεκμήριον όμως περί μεταβιβάσεως αποπερατωμένης οικοδομής τυγχάνει αμάχητον.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 34 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 34 κωδικοποιείται σε τρεις διακεκριμένες παραγράφους η παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 1587/1950, όπως η παρ. 2 τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 3104/1954, και με την παρ. Γ του άρθρου τρίτου του ν. 4254/2014, και αποδίδεται αυτή στη δημοτική γλώσσα με εκτεταμένες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό της περιεχόμενο.

ΑΡΘΡΟ 35

ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗ ΜΕΤΑΓΡΑΦΗ Ή ΚΑΤΑΧΩΡΙΣΗ ΣΤΟ ΝΗΟΛΟΓΙΟ

Φόρος καταβάλλεται επί μεταγραφής ή σημείωσης στο βιβλίο μεταγραφών ή καταχώρισης στο νηολόγιο:

α) δικαστικής απόφασης του άρθρου 949 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας (π.δ. 503/1985, Α' 182),

β) δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται τελεσίδικα εμπράγματο δικαίωμα επί ακινήτου λόγω υπέρβασης της εντολής του φερομένου ως εντολοδόχου,

γ) δικαστικής απόφασης με την οποία ακυρώνεται λόγω εικονικότητας συμβόλαιο μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου ή πλοίου ή εμπράγματος δικαιώματος επί αυτών,

δ) δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, λόγω συμπλήρωσης τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία στο όνομα του προσώπου, στο οποίο γίνεται η αναγνώριση, υπάρχει μεταγεγραμμένος τίτλος για το δικαίωμα αυτό και έχει υποβληθεί δήλωση,

ε) σύμβασης μεταβίβασης ακινήτου ή πλοίου ή εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο ή πλοίο, η οποία καταρτίστηκε στο εξωτερικό με οποιονδήποτε εκεί νόμιμο τύπο, για την οποία δεν καταβλήθηκε φόρος μεταβίβασης. Στην περίπτωση αυτή υπόχρεος να υποβάλλει δήλωση στη Φορολογική Διοίκηση και να καταβάλλει συγχρόνως τον φόρο που αναλογεί, είναι αυτός που ζητά τη μεταγραφή ή τη σημείωση στο περιθώριο του βιβλίου μεταγραφών ή την καταχώριση στο νηολόγιο. Στη δήλωση επισυνάπτεται αντίγραφο της σύμβασης που μεταγράφεται, μεταφρασμένο στην ελληνική γλώσσα.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 2.

3. Επί μεταγραφής ή σημειώσεως εις το βιβλίων μεταγραφών ή καταχωρίσεως εις το νηολόγιον :

α) αποφάσεως δικαστικής, διεπομένης υπό των διατάξεων του άρθρου 882 της Πολιτικής Δικονομίας, ένεκα μη εκτελέσεως προσυμφώνου μεταβιβάσεως κλπ.,

β) αποφάσεως δικαστικής, δι' ης αναγνωρίζεται τελεσιδικώς δικαίωμα κυριότητος επί ακινήτου κλπ. επ' ονόματι προσώπου τινός, λόγω υπερβάσεως εντολής του φερομένου ως εντολοδόχου αυτού,

γ) αποφάσεως δικαστικής δι' ης ακυρούται λόγω εικονικότητος συμβόλαιον μεταβιβάσεως ακινήτου ή πραγματικού επ' αυτού δικαιώματος ή πλοίου και

δ) απόφασης δικαστικής με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, λόγω συμπλήρωσης των όρων της τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία στο όνομα του προσώπου, στο οποίο γίνεται η αναγνώριση, υπάρχει μεταγεγραμμένος τίτλος για το δικαίωμα αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί η δήλωση που προβλέπεται από το νόμο,

ε) συμβάσεως μεταβιβάσεως ακινήτου κειμένου εν Ελλάδι ή πραγματικού δικαιώματος επί ακινήτου ή πλοίου, ήτις κατηρτίσθη εν τη αλλοδαπή καθ' οιονδήποτε εκεί νόμιμον ισχύοντα τύπον,

δι' ην μεταβίβασιν δεν κατεβλήθη ο φόρος του παρόντος νόμου, ο ζητών την μεταγραφήν ή την σημείωσιν εις το περιθώριον του βιβλίου μεταγραφών ή την καταχώρησιν εις το νηολόγιον υποχρεούται, προ της ενεργείας της μεταγραφής κλπ. να επιδώσει δήλωσιν εις τον αρμόδιον Οικονομικόν Έφορον και να καταβάλη συγχρόνως τον φόρον μεταβιβάσεως.

Εις την δήλωσιν, δια την ανωτέρω περίπτωσιν ε', επισυνάπτεται, εν επισήμω μεταφράσει εις την ελληνικήν γλώσσαν, ακριβές αντίγραφον της μεταγραφησομένης συμβάσεως.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 35 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 35 κωδικοποιείται η παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 1587/1950, όπως η περ. δ) της παρ. 3 προστέθηκε με το άρθρο 38 του ν. 1249/1982, αντικαταστάθηκε με την παρ. 12 του άρθρου 14 του ν. 1882/1990 και με την παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 2892/2001 (Α' 46), η περ. ε) τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 1587/1950, και αποδίδεται αυτή στη δημοτική γλώσσα με εκτεταμένες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό της περιεχόμενο.

ΑΡΘΡΟ 36

ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΚΑΤΑΚΥΡΩΣΗ ΣΕ ΣΥΓΚΥΡΙΟ

Εάν ακίνητο ή πλοίο που εκπλειστηριάστηκε κατακυρωθεί σε συγκύριο αυτού, σε φόρο μεταβίβασης υπόκειται η αξία των μεριδίων των λοιπών συγκυρίων που περιέρχονται σε αυτόν.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 2.

4. Εάν ακίνητον ή πλοίον, εκτεθέν εις πλειστηριασμόν, ήθελε κατακυρωθή εις τινά των κατ' ιδανικά μερίδια συγκυρίων αυτού, εις τον φόρον του παρόντος υπόκεινται μόνον τα περιερχόμενα εις τον υπερθεματιστήν μερίδια των λοιπών συνιδιοκτητών ή συμπλοιοκτητών, κατά περίπτωσιν.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 36 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 36 κωδικοποιείται η παρ. 4 του άρθρου 2 του ν. 1587/1950, όπως προστέθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 2 του ν. 3104/1954 και αποδίδεται αυτή στη δημοτική γλώσσα με εκτεταμένες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό της περιεχόμενο.

ΑΡΘΡΟ 37

ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΛΟΓΩ ΕΠΙΚΛΗΣΗΣ ΧΡΗΣΙΚΤΗΣΙΑΣ

1. Αν σε συμβόλαιο μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτου ή σύστασης άλλου εμπράγματος δικαιώματος επί αυτού, από οποιαδήποτε αιτία, γίνεται από τον μεταβιβάζοντα επίκληση της κτήσης αυτού με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία, εκτός από τον φόρο για τη σύμβαση αυτή, οφείλεται και φόρος μεταβίβασης για την κτήση με χρησικτησία, εκτός αν στο όνομα του μεταβιβάζοντος υπάρχει τίτλος μεταγραφμένος για το δικαίωμα αυτό και έχει υποβληθεί δήλωση ή τα οικεία βιβλία μεταγραφών έχουν καταστραφεί.

2. Ο φόρος μεταβίβασης για την κτήση με χρησικτησία υπολογίζεται στην αξία της κυριότητας του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος του χρόνου κατάρτισης του μεταβιβαστικού συμβολαίου και βαρύνει τον μεταβιβάζοντα, κατόπιν αφαίρεσης των επωφελών δαπανών που έγιναν από τον χρησιδεσπόζοντα.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 2.

6. Αν σε συμβόλαιο μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτου ή σύστασης άλλου εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, από οποιαδήποτε αιτία, γίνεται από το μεταβιβάζοντα επίκληση της κτήσης τούτου με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία στο πρόσωπο του, εκτός από το φόρο για τη μεταβιβαστική αυτή σύμβαση, οφείλεται και φόρος μεταβίβασης για την κτήση με χρησικτησία, εκτός αν στο όνομα του μεταβιβάζοντος υπάρχει τίτλος μεταγραφμένος για το δικαίωμα αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί η κατά νόμο φορολογική δήλωση ή τα οικεία βιβλία μεταγραφών έχουν καταστραφεί.

Ο φόρος μεταβίβασης, για την κτήση με χρησικτησία, υπολογίζεται στην αξία της κυριότητας του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος του χρόνου κατάρτισης του μεταβιβαστικού συμβολαίου και βαρύνει το μεταβιβάζοντα, αφαιρουμένων των επωφελών δαπανών που έγιναν από το χρησιδεσπόζοντα.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 37 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 37 κωδικοποιείται η παρ. 6 του άρθρου 2 του ν. 1587/1950, όπως προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 1473/1984, τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 18 του ν. 1563/1985 (Α' 151), με την παρ. 3 του άρθρου 45 του ν. 2214/1994 (Α' 75) και με την παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 2892/2001 και αποδίδεται με εκτεταμένες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό της περιεχόμενο.

ΑΡΘΡΟ 38

ΟΡΙΣΤΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΠΡΟΣΥΜΦΩΝΩΝ ΧΩΡΙΣ ΠΙΣΤΟΠΟΙΗΤΙΚΑ

1. Κατά τη σύνταξη με αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία σε εκτέλεση προσυμφώνων, που έχουν συνταχθεί μέχρι και την 31η Αυγούστου 2004, επιτρέπονται η σύνταξη και η υπογραφή των οριστικών συμβολαίων χωρίς προηγούμενη πρόσκληση προς τον πωλητή ή τους καθολικούς διαδόχους αυτού και η υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων μόνο από τον αγοραστή ή τους ειδικούς ή καθολικούς διαδόχους αυτού.

2. Κατά τη σύνταξη των συμβολαίων της παρ. 1 δεν απαιτείται η προσκόμιση του αποδεικτικού ενημερότητας του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58) και αποδεικτικού ασφαλιστικής ενημερότητας.

3. Ειδικά στις περιπτώσεις σύνταξης με αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων σε εκτέλεση εργολαβικών και προσυμφώνων πώλησης από τον εργολάβο προς τρίτο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1, δεν απαιτείται η προσκόμιση του πιστοποιητικού Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας.

4. Για τα προσύμφωνα που έχουν συνταχθεί μέχρι και την 29η Ιουνίου 1999, δεν απαιτείται η αναγραφή του αριθμού φορολογικού μητρώου του πωλητή.

5. Αντίγραφα των οριστικών συμβολαίων που καταρτίζονται κατά το παρόν άρθρο, αποστέλλονται, με ευθύνη του συμβολαιογράφου, και στην αρμόδια για τη φορολογία του εισοδήματος του πωλητή υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης.

6. Για οριστικά συμβόλαια που έχουν συνταχθεί κατά το παρόν άρθρο, η παρ. 3 ισχύει από την 1η.1.2014.

7. Ο αγοραστής και οι ειδικοί ή οι καθολικοί διάδοχοι αυτού σε οριστικό συμβόλαιο, το οποίο συντάσσεται σε εκτέλεση προσυμφώνου που έχει συνταχθεί υπό τις προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου, δύνανται:

α) να ορίζουν εξουσιοδοτημένο μηχανικό, ο οποίος συμπληρώνει τα στοιχεία της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτηρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας, και

β) να λαμβάνουν από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό τον μοναδικό ηλεκτρονικό κωδικό Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτηρίου σύμφωνα με τις παρ. 2 και 5 του άρθρου 56 του ν. 4495/2017 (Α' 167).

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 18.

5. Κατά τη σύνταξη με αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία σε εκτέλεση προσυμφώνων, που έχουν συνταχθεί μέχρι και την 31η Αυγούστου 2004, επιτρέπονται η σύνταξη και η υπογραφή των οριστικών συμβολαίων χωρίς προηγούμενη πρόσκληση προς τον πωλητή ή τους καθολικούς διαδόχους αυτού και η υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων μόνο από τον αγοραστή ή τους ειδικούς ή καθολικούς διαδόχους αυτού. Κατά τη σύνταξη των συμβολαίων αυτών δεν απαιτείται η προσκόμιση του αποδεικτικού ενημερότητας

του άρθρου 12 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58) και αποδεικτικού ασφαλιστικής ενημερότητας. Ειδικά για τις περιπτώσεις σύνταξης με αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων σε εκτέλεση εργολαβικών και προσυμφώνων πώλησης από τον εργολάβο προς τρίτο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο πρώτο εδάφιο, δεν απαιτείται η προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ του άρθρου 60 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας. Για τα προσύμφωνα που έχουν συνταχθεί μέχρι και την 29η Ιουνίου 1999, δεν απαιτείται η αναγραφή του αριθμού φορολογικού μητρώου του πωλητή. Αντίγραφα των οριστικών συμβολαίων, που καταρτίζονται κατά την παρούσα, αποστέλλονται, με ευθύνη του συμβολαιογράφου, και στην αρμόδια για τη φορολογία του εισοδήματος του πωλητή υπηρεσία της φορολογικής διοίκησης. Για οριστικά συμβόλαια που έχουν συνταχθεί δυνάμει της παρούσας, το τρίτο εδάφιο ισχύει από την 1η.1.2014. Αγοραστής ή ειδικοί ή καθολικοί διάδοχοι αυτού σε οριστικό συμβόλαιο, το οποίο συντάσσεται σε εκτέλεση προσυμφώνου που έχει συνταχθεί υπό τις προϋποθέσεις της παρούσας, δύνανται:

α) να ορίζουν εξουσιοδοτημένο μηχανικό, ο οποίος συμπληρώνει τα στοιχεία της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας, και

β) να λαμβάνουν από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό τον μοναδικό ηλεκτρονικό κωδικό Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου σύμφωνα με τις παρ. 2 και 5 του άρθρου 56 του ν. 4495/2017 (Α' 167).

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 38 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 38 κωδικοποιείται σε επτά διακεκριμένες παραγράφους η παρ. 5 του άρθρου 18 του ν. 1587/1950, όπως η παρ. 5 προστέθηκε με το άρθρο 152 του ν. 4808/2021, τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 του ν. 4997/2022 (Α' 219) και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 18 του ν. 5142/2024 (Α' 158), με νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό της περιεχόμενο.

ΤΜΗΜΑ IV
ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ
ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄
ΓΕΝΙΚΕΣ ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ
ΑΡΘΡΟ 39
ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΑΠΑΛΛΑΓΩΝ

Απαλλάσσονται από τον φόρο:

α) η μεταβίβαση στην οποία αγοραστής είναι το Ελληνικό Δημόσιο, νομικό πρόσωπο δημοσίου δικαίου (Ν.Π.Δ.Δ.), Οργανισμός Τοπικής Αυτοδιοίκησης, ιεροί ναοί και ιερές μονές,

β) η ανάκληση απαλλοτρίωσης,

γ) η αξία του ακινήτου που μεταβιβάζεται από μη κερδοσκοπικό συνεταιρισμό στα μέλη του, κατά το ποσοστό που αυτή υποβλήθηκε σε φόρο κατά την αγορά του μεταβιβαζόμενου ακινήτου από τον συνεταιρισμό,

δ) η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου υπέρ του Ελληνικού Δημοσίου και Ν.Π.Δ.Δ.,

ε) η σύμβαση ανταλλαγής ακινήτων μεταξύ του Ελληνικού Δημοσίου και Ν.Π.Δ.Δ.,

στ) η εισφορά πλοίων ή μεριδίων πλοίων σε ναυτιλιακές εταιρείες κάθε είδους που συνιστώνται με σκοπό την εκμετάλλευση πλοίων ή μεριδίων πλοίων ή σε ναυτιλιακές εταιρείες που έχουν ήδη συσταθεί, καθώς και η αγορά πλοίων ή μεριδίων πλοίων από τις ανωτέρω εταιρείες. Η απαλλαγή χορηγείται υπό την προϋπόθεση ότι, εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από την εισφορά, το κεφάλαιο της εταιρείας θα καλυφθεί κατά τα τέσσερα πέμπτα (4/5) αυτού με πλοία υπό ελληνική σημαία. Για την εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου, ως πλοία υπό ελληνική σημαία, θεωρούνται και τα υπό ναυπήγηση, εφόσον η σύμβαση ναυπήγησης έχει υπογραφεί εντός της προθεσμίας αυτής. Η μη εκπλήρωση της προϋπόθεσης των προηγούμενων εδαφίων συνεπάγεται την καταβολή του οφειλόμενου φόρου.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 6.

Απαλλάσσονται του φόρου μεταβιβάσεως του βαρύνοντος τον τε πωλητήν και τον αγοραστήν

γ) Η μεταβίβαση, στην οποία αγοραστής είναι το Δημόσιο ή Ν.Π.Δ.Δ., οι δήμοι, οι κοινότητες, οι ιεροί ναοί και οι ιερές μονές,

δ) η ανάκλησις απαλλοτριώσεως,

στ) η αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου εις τα μέλη του υπό συνεταιρισμού μη κερδοσκοπικού, καθ' ο ποσοστόν αυτή υπεβλήθη εις φόρον μεταβιβάσεως κατά την υπό του συνεταιρισμού αγοράν μεταβιβαζόμενου ακινήτου,

ζ) η αναγκαστική απαλλοτρίωσις ακινήτου δια δημοσίαν ωφελείαν υπέρ του Δημοσίου και των

Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου,

η) η σύμβασις ανταλλαγής ακινήτων μεταξύ του Δημοσίου και Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου.

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 4.

2. Ο φόρος μεταβιβάσεως επί της αξίας του πλοίου ή μεριδίου αυτού ορίζεται :

Εξαιρετικώς απαλλάσσεται από παντός φόρου και τέλους κατά τον παρόντα Νόμον ή εις τας κατά το τρίτον εδάφιον της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του Κώδικος των Νόμων περί τελών χαρτοσήμου, συνιστωμένας εταιρίας ή και εις οιασδήποτε άλλας συνεστημένες ναυτιλιακάς εταιρείας εισφορά πλοίων εν γένει ή μεριδίων αυτών, ως και η υπ' αυτών αγορά τοιούτων.

Η εν λόγω απαλλαγή χορηγείται υπό την προϋπόθεσιν ότι εντός προθεσμίας εξ μηνών από της εισφοράς το κεφάλαιον της εταιρείας θα καλύπτεται κατά τα τέσσαρα πέμπτα (4/5) αυτού δια πλοίων υπό Ελληνικήν σημαίαν. Ως τοιαύτα ειδικώς δια την κάλυψιν του κεφαλαίου θεωρούνται και τα υπό ναυπήγησιν εφ' όσον το σύμφωνον ναυπηγήσεως υπεγράφη εντός της αυτής προθεσμίας. Η μη πραγματοποίησις της άνω προϋποθέσεως συνεπάγεται την καταβολήν του οφειλόμενου κατά τον παρόντα νόμον φόρου.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ IV ΒΙΒΛΙΟΥ ΤΡΙΤΟΥ Ν. 5219/2025

Το Τμήμα IV με τίτλο «Απαλλαγές από τον φόρο» διαρθρώνεται σε τρία Κεφάλαια ως εξής: Κεφάλαιο Α' με τίτλο «Γενικές απαλλαγές», Κεφάλαιο Β' με τίτλο «Ειδική απαλλαγή για αγορά πρώτης κατοικίας και Κεφάλαιο Γ' με τίτλο «Ειδική αγροτική απαλλαγή», στα οποία αντίστοιχα περιέχονται τα άρθρα 39, 40 έως 45 και 46 έως 48, με τα οποία κωδικοποιούνται το άρθρο 6 και η παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 1587/1950, τα εδάφια πρώτο έως τέταρτο, πέμπτο έως ένατο και δέκατο της παρ. 1 του άρθρου 1, οι παρ. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 και 13 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, το άρθρο 48 του ν. 2873/2000 (Α' 285) και οι παρ. 2 έως 4 και 5 έως 9 του άρθρου 13 του ν. 634/1977.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 39 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 39 κωδικοποιούνται οι διατάξεις:

α) του άρθρου 6 του ν. 1587/1950 όπως η περ. α) αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2246/1952, η περ. β) καταργήθηκε με την περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν.δ. 1084/1971, η περ. δ) αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 20 του ν. 2246/1952, τροποποιήθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 11 του ν. 4459/1965 (Α' 35) και καταργήθηκε με την περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν.δ. 1084/1971 και οι μέχρι τότε περ. γ), ε), στ) και ζ) αναριθμήθηκαν στο εξής σε β), γ), δ) και ε), η περ. γ) (πρώην περ. ε) αντικαταστάθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 14 του ν. 1882/1990, η περ. ζ) (νυν περ. ε) καταργήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 10 του ν. 2366/1953 (Α' 83) (επανήλθε σε ισχύ με την παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 3663/1957 (Α' 24), η περ. στ) προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 8 του ν. 231/1975 (Α' 277), η περ. ζ) προστέθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 47 του ν. 814/1978, η περ. η) προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 48 του ν. 814/1978, η περ. θ) προστέθηκε με την παρ. 12 του άρθρου 24 του ν. 1828/1989 και καταργήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 2 του ν. 2459/1997,

β) της παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 1587/1950, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 20 του ν. 2246/1952 και με την παρ. 2 του άρθρου 4 του ν.δ. 3415/1955, με απόδοση αυτών στη δημοτική γλώσσα και εκτεταμένες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό της περιεχόμενο.

Ειδικότερα:

- α) Στην περ. α) κωδικοποιείται η περ. γ) του άρθρου 6 του ν. 1587/1950.
- β) Στην περ. β) κωδικοποιείται η περ. δ) του άρθρου 6 του ν. 1587/1950.
- γ) Στην περ. γ) κωδικοποιείται η περ. στ) του άρθρου 6 του ν. 1587/1950.
- δ) Στην περ. δ) κωδικοποιείται η περ. ζ) του άρθρου 6 του ν. 1587/1950.
- ε) Στην περ. ε) κωδικοποιείται η περ. η) του άρθρου 6 του ν. 1587/1950.

στ) Στην περ. στ) κωδικοποιείται η παρ. 2 του άρθρου 4 του ν. 1587/1950. Επισημαίνεται ότι η παραπομπή με αναφορά στις εταιρείες του δεύτερου εδαφίου της παρ. 2 του άρθρου 15 του Κώδικα περί τελών χαρτοσήμου (το από 28.7.1931 π.δ., Α' 239), αντικαταστάθηκε με παραπομπή στις εταιρείες τις οποίες αυτό αληθώς αφορά, καθώς η ίδια η ρύθμιση της παρ. 2 του άρθρου 15 του Κώδικα τελών χαρτοσήμου έχει ήδη καταργηθεί.

Επισημαίνονται επιπλέον τα εξής:

α) Οι περ. α) και β) του άρθρου 6 του ν. 1587/1950 απαλείφονται λόγω έλλειψης ρυθμιστικού περιεχομένου, καθώς αφορούν αφενός το καθεστώς του πρόσφυγα δυνάμει του β.δ. της 15/28 Ιουλίου 1938 (Α' 274) αφετέρου ο Αγροτικός Κώδικας (β.δ. 29.10/6.12.1949, Α' 342) έχει καταργηθεί με την παρ. 1 του άρθρου 37 του ν. 4061/2012 (Α' 66).

β) Η περ. ε) του άρθρου 6 του ν. 1587/1950, απαλείφεται, καθώς ο ν. ΓΦΚΔ' 3524/1910 (Α' 11), έχει καταργηθεί με την παρ. 1 του άρθρου 189 του ν.δ. 210/1973 (Α' 277).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β΄

ΕΙΔΙΚΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΓΙΑ ΑΓΟΡΑ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

ΑΡΘΡΟ 40

ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

1. Συμβάσεις αγοράς εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα κατοικίας ή οικοπέδου από έγγαμο ή μέρος συμφώνου συμβίωσης ή ενήλικο άγαμο απαλλάσσονται από τον φόρο μεταβίβασης, εφόσον ο αγοραστής ή ο σύζυγος ή το άλλο μέρος του συμφώνου συμβίωσης ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοπέδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτική ενότητα ή δημοτική κοινότητα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000) κατοίκων. Για την έννοια του οικοπέδου έχουν εφαρμογή οι σχετικές πολεοδομικές διατάξεις.

2. Αν ο αγοραστής ή ο/η σύζυγος ή το μέρος του συμφώνου συμβίωσης ή τα ανήλικα τέκνα τους έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοπέδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, θεωρείται ότι καλύπτονται οι κατά την παρ. 1 στεγαστικές ανάγκες, αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων είναι εβδομήντα (70) τετραγωνικών μέτρων (τ.μ.) ή ενενήντα (90) τ.μ. για τον αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%), προσαυξανόμενα κατά είκοσι πέντε (25) τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα, κατά τριάντα (30) τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος και κατά σαράντα πέντε (45) τ.μ. για κάθε προστατευόμενο τέκνο του δικαιούχου της απαλλαγής με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%), ανεξάρτητα από την ηλικία του.

3. Η απαλλαγή του παρόντος άρθρου χορηγείται όταν ο αγοραστής είναι κύριος εξ αδιαιρέτου ποσοστού ή ψιλός κύριος ή επικαρπωτής κατοικίας ή οικοπέδου και αγοράζει το υπόλοιπο ποσοστό ή το εμπράγματο δικαίωμα της ψιλής κυριότητας ή της επικαρπίας, ώστε να γίνει κύριος ολόκληρου του ακινήτου, καθώς και στην περίπτωση αγοράς μη οικοδομήσιμου οικοπέδου, το οποίο με προσκύρωση ή αγορά τμήματος όμορου οικοπέδου καθίσταται οικοδομήσιμο. Η απαλλαγή παρέχεται και κατά την αγορά κατά πλήρη κυριότητα ολόκληρου του ακινήτου και από τους δύο (2) συζύγους ή και τα δύο (2) μέρη του συμφώνου συμβίωσης.

4. Εάν ο αγοραστής ή ο σύζυγος ή το μέρος του συμφώνου συμβίωσης ή τα ανήλικα τέκνα αυτού που είναι κύριοι κατοικίας ή οικοπέδου ή ιδανικού μεριδίου αυτών μεταβιβάσουν με επαχθή ή χαριστική αιτία την επικαρπία ή το δικαίωμα οίκησης ή ιδανικό μερίδιο επί της κατοικίας ή του οικοπέδου, το εμβαδόν των οποίων πληροί κατά τον χρόνο της μεταβίβασης τις στεγαστικές τους ανάγκες, δεν παρέχεται απαλλαγή πριν από την παρέλευση πέντε (5) ετών από τη μεταβίβαση της επικαρπίας ή της οίκησης ή

του ιδανικού μεριδίου. Το ανωτέρω χρονικό διάστημα απαιτείται και όταν μεταβιβάζεται η ψιλή κυριότητα οικοπέδου ή ιδανικού μεριδίου αυτού.

5. Το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το οικόπεδο, στο οποίο έχει ανεγερθεί η αγοραζόμενη κατοικία, πρέπει να είναι οικοδομήσιμο κατά τον χρόνο της αγοράς και αυτό να βεβαιώνεται από την αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης ή με αντίστοιχη βεβαίωση μηχανικού.

6. Η απαλλαγή δεν χορηγείται σε συμβάσεις μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία μεταξύ συγγενών εξ αίματος ή αγχιστείας πρώτου βαθμού καθώς και μεταξύ συζύγων ή μερών συμφώνου συμβίωσης.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1078/1980.- Άρθρο 1. Απαλλαγή εκ του φόρου μεταβίβασης της πρώτης κατοικίας.

1. Συμβάσεις αγοράς εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα κατοικίας ή οικοπέδου από έγγαμο ή ενήλικο άγαμο απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης, εφόσον ο αγοραστής ή ο σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα ανήλικα τέκνα αυτού δεν έχει δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή σε ιδανικό μερίδιο αυτής που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000) κατοίκων. Για την έννοια του οικοπέδου έχουν εφαρμογή οι σχετικές πολεοδομικές διατάξεις.

Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και όταν ο αγοραστής είναι κύριος εξ адιαιρέτου ποσοστού ή ψιλός κύριος ή επικαρπωτής κατοικίας ή οικοπέδου και αγοράζει το υπόλοιπο ποσοστό ή το εμπράγματο δικαίωμα της ψιλής κυριότητας ή της επικαρπίας, ώστε να γίνει κύριος ολόκληρου του ακινήτου, καθώς και στην περίπτωση αγοράς μη οικοδομήσιμου οικοπέδου, το οποίο με προσκύρωση ή αγορά τμήματος ομόρου οικοπέδου καθίσταται οικοδομήσιμο. Η ανωτέρω απαλλαγή παρέχεται και κατά την αγορά κατά πλήρη κυριότητα ολόκληρου του ακινήτου και από τους δύο συζύγους.

Εάν ο αγοραστής ή ο σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα αυτού, που είναι κύριοι κατοικίας ή οικοπέδου ή ιδανικού μεριδίου αυτών, μεταβιβάσουν με επαχθή ή χαριστική αιτία την επικαρπία ή το δικαίωμα οίκησης ή ιδανικό μερίδιο επί της κατοικίας ή του οικοπέδου, το εμβαδόν των οποίων πληροί κατά το χρόνο της μεταβίβασης τις στεγαστικές τους ανάγκες, δεν παρέχεται απαλλαγή πριν από την παρέλευση χρονικού διαστήματος πέντε (5) ετών από τη μεταβίβαση της επικαρπίας ή της οίκησης ή του ιδανικού μεριδίου. Το ανωτέρω χρονικό διάστημα απαιτείται και όταν μεταβιβάζεται η ψιλή κυριότητα οικοπέδου ή ιδανικού μεριδίου αυτού.

4. Το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το οικόπεδο, στο οποίο έχει ανεγερθεί η αγοραζόμενη κατοικία, πρέπει να είναι οικοδομήσιμο κατά το χρόνο της αγοράς. Η συνδρομή αυτής της προϋπόθεσης βεβαιώνεται από τις αρμόδιες Δημόσιες Υπηρεσίες ή από αντίστοιχη δήλωση μηχανικού κατά τις διατάξεις του ν. 651/1977 και του ν. 1337/1983 πάνω στο τοπογραφικό διάγραμμα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

6. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν έχουν εφαρμογή σε συμβάσεις μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία μεταξύ συγγενών εξ αίματος ή αγχιστείας πρώτου βαθμού καθώς και μεταξύ συζύγων.

13. Αν ο αγοραστής ή ο/η σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, θεωρείται ότι καλύπτονται οι κατά την παρ. 1 του άρθρου αυτού στεγαστικές ανάγκες, αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων είναι

εβδομήντα (70) τ.μ. ή ενενήντα (90) τ.μ. για τον αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%), προσαυξανόμενα κατά είκοσι πέντε (25) τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα, κατά τριάντα (30) τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος και κατά σαράντα πέντε (45) τ.μ. για κάθε προστατευόμενο τέκνο του δικαιούχου της απαλλαγής με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%), ανεξάρτητα από την ηλικία του.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 40 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 40 κωδικοποιούνται τα εδάφια πρώτο έως τέταρτο και τα εδάφια ένατο και δέκατο της παρ. 1 του άρθρου 1 και οι παρ. 4, 6 και 13 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, όπως οι παρ. 1 και 4 αντικαταστάθηκαν με την παρ. 1 του άρθρου 21 του ν. 3842/2010, η παρ. 6 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 20 του ν. 1731/1987 και τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 21 του ν. 3842/2010, η παρ. 13 τροποποιήθηκε με το άρθρο 301 του ν. 4738/2020 (Α' 207) και με την παρ. 3 του άρθρου 92 του ν. 5217/2025, με νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό της περιεχόμενο.

Επισημαίνεται ότι συμπεριλήφθηκε η πρόβλεψη για την απαλλαγή του αγοραστή ο οποίος είναι μέρος συμφώνου συμβίωσης, σύμφωνα με τους όρους που προβλέπονται για τους έγγαμους, όπως άλλωστε ορίζεται και στον ν. 4356/2015(Α' 181).

Ειδικότερα:

α) Στην παρ. 1 κωδικοποιούνται το πρώτο και δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, με αντικατάσταση της αναφοράς σε «δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα» σε «δημοτική κοινότητα» και «δημοτική ενότητα» αντίστοιχα, σύμφωνα με τους ορισμούς του Κ.Δ.Κ..

β) Στην παρ. 2 κωδικοποιείται η παρ. 13 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980.

γ) Στην παρ. 3 κωδικοποιούνται τα εδάφια τρίτο και τέταρτο της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980.

δ) Στην παρ. 4 κωδικοποιούνται τα εδάφια δέκατο και ενδέκατο της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980.

ε) Στην παρ. 5 κωδικοποιείται η παρ. 4 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980 με αναδιατύπωση ως προς την απόδειξη της οικοδομησιμότητας του οικοπέδου. Ειδικότερα, η πρόβλεψη για προσκόμιση βεβαίωσης από αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες, αντικαταστάθηκε με την πρόβλεψη για προσκόμιση βεβαίωσης από την αρμόδια υπηρεσία δόμησης ή βεβαίωση μηχανικού, προς εναρμόνιση με τον ν. 4495/2017 (βλ. και την υπό στοιχεία 138311 ΕΞ 2024/25.9.2024 κοινή απόφαση του Υπουργού και του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (Β' 6326)).

στ) Στην παρ. 6 κωδικοποιείται η παρ. 6 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980.

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Α.Υ.Ο. Κ. 563/20.1.1984

Έχοντας υπόψη:

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο μόνο

1. Συμβάσεις αγοράς ακινήτων από ομογενείς που παλινόστησαν ή θα παλινοστήσουν, για την απόκτηση κατοικίας, απαλλάσσονται του φόρου μεταβίβασης ακινήτων. Η απαλλαγή αυτή παρέχεται εφόσον η αγορά θα γίνει στην περιοχή όπου θα εγκατασταθούν οι δικαιούχοι με βάση τα ειδικά προγράμματα οργανωμένης εγκατάστασής τους, κατ'εφαρμογή των διατάξεων του Ν.

1150/1981 και με την απαραίτητη προϋπόθεση ότι η αγοραζόμενη οικία θα ιδιοκατοικείται για το χρονικό διάστημα που προβλέπεται από τη σύμβαση δανειοδότησής τους. Στις περιπτώσεις που πριν από την πάροδο του χρονικού αυτού διαστήματος το ακίνητο παύσει να ιδιοκατοικείται, μεταβιβασθεί ή συσταθεί σ αυτό οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα, πλην υποθήκης, ο ομογενής υποχρεούται σε υποβολή δήλωσης και καταβολή εφάπαξ του φόρου από τον οποίο απαλλάχθηκε και ο οποίος υπολογίζεται επί της αγοραίας αξίας κατά το χρόνο που έπαυσε να το ιδιοκατοικεί, το μεταβίβασε ή συνέστησε σ αυτό εμπράγματο δικαίωμα.

Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου δεν έχει εφαρμογή στις περιπτώσεις στις οποίες το ακίνητο περιέρχεται αιτία θανάτου στη σύζυγο ως και στους ανιόντες, κατιόντες, συγγενείς μέχρι δεύτερου βαθμού εκ πλαγίου του θανόντος και της συζύγου του.

2. Η απόφαση αυτή να κυρωθεί με νόμο. (Κυρώθηκε με το άρθρο 46 § 2 του Ν. 1473/1984).

A.Y.O. K. 10466/179/6.12.1980

Έχοντας υπόψη:

Τις διατάξεις της παραγράφου 12 του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980 «περί απαλλαγής εκ του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων της αγοράς πρώτης κατοικίας κ.λπ.»,

Αποφασίζουμε

Καθορίζουμε ότι για τη χορήγηση της απαλλαγής από το φόρο μεταβιβάσεως της αγοράς πρώτης κατοικίας, σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 1078/1980, εκτός των προβλεπομένων από το άρθρο αυτό δικαιολογητικών, απαιτείται να επισυναφθούν στην υποβαλλόμενη δήλωση φόρου μεταβιβάσεως και τα ακόλουθα:

1. Πιστοποιητικό του αρμοδίου Δήμου ή Κοινότητας περί της οικογενειακής καταστάσεως του αγοραστή, για την απόδειξη της ιδιότητας του εγγάμου και του αριθμού και της ηλικίας των προστατευομένων τέκνων του.

2. Υπεύθυνη δήλωση του αγοραστή επί εντύπου Ν.Δ. 105/1969, με την οποία θα βεβαιώνει:

α) Ότι τόσο αυτός όσο και η σύζυγος και τα προστατευόμενα παιδιά του, δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οικήσεως σε άλλη οικία ή διαμέρισμα ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε άρτιο και οικοδομήσιμο οικόπεδο, σε πόλη πληθυσμού άνω των 3.000 κατοίκων ή σε τουριστικές περιοχές.

β) Ότι δεν έχει ξαναπάρει απαλλαγή από το φόρο μεταβιβάσεως για την απόκτηση πρώτης κατοικίας.

γ) Ότι δεν είναι συγγενής με τον πωλητή εκ αίματος ή αγχιστείας μέχρι και δευτέρου βαθμού.

δ) Τον τόπο γεννήσεως αυτού, συζύγου και προστατευομένων τέκνων τους.

ε) Ότι αναλαμβάνει υποχρέωση να προσκομίσει, μετά την κατάρτιση του συμβολαίου, τα απαιτούμενα πιστοποιητικά, σε περίπτωση που θα του ζητήσει η Υπηρεσία.

3. Αν ο αγοραστής, η σύζυγος ή τα τέκνα του έχουν οικία ή διαμέρισμα, βεβαίωση του αρμόδιου Οικον. Εφόρου ότι αυτό δεν πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογενείας του.

4. Αν ο αγοραστής είναι άγαμος, με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον 67%, απόφαση της αρμόδιας Υγειονομικής Επιτροπής, κατά τα οριζόμενα στην υπ αριθ. Κ. 3883/140/5.4.1980 απόφασή μας.

5. Αν ο γάμος έχει λυθεί με θάνατο ή διαζύγιο, η απαλλαγή παρέχεται στον επιζώντα ή διαζευγμένο σύζυγο-αγοραστή που έχει την επιμέλεια των αναφερομένων στο πρώτο εδάφιο του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980 τέκνων, ο οποίος θα πρέπει να προσκομίσει ληξιαρχική πράξη θανάτου του ετέρου των συζύγων ή κυρωμένο αντίγραφο αμετάκλητης δικαστικής αποφάσεως ή διαζευκτήριο, αντιστοίχως.

Για την απόδειξη της επιμελείας των τέκνων: α) ο επιζών, υπεύθυνη δήλωση ότι εξακολουθεί να έχει την επιμέλειαν αυτών, και ότι δεν εκδόθηκε δικαστική απόφαση που να ρυθμίζει διαφορετικά

το θέμα της επιμέλειάς τους.

β) Ο δε διαζευγμένος, δικαστική απόφαση, με την οποία του ανατίθεται η επιμέλεια αυτών, ως και υπεύθυνη δήλωση ότι δεν έχει αυτή ανακληθεί ή μεταρρυθμιστεί μεταγενέστερα.

6. Για την απόδειξη του τόπου και χρόνου μόνιμης διαμονής του αγοραστή, θα προσκομίζεται προκειμένου περί αγοραστών:

α) Εν ενεργεία δημοσίων υπαλλήλων και υπαλλήλων Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου, σχετική βεβαίωση της υπηρεσίας τους.

β) Συνταξιούχων γενικώς ή εργαζομένων σε ιδιωτικό τομέα και λοιπών, τα κατά την κρίση του Οικον. Εφόρου αναγκαία στοιχεία που αποδεικνύουν τόπο και χρόνο μόνιμης διαμονής.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΚΟΙΝΗ ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠ. ΟΙΚ/ΚΩΝ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ Κ. 3883/5.4.1980 (Φ.Ε.Κ. 457Β/9.5.1980)

1. Ορίζουμε η προβλεπόμενη από τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 27 του Ν.Δ. 118/1973 «περί Κώδικος φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, προικών και κερδών εκ λαχειών», όπως προστέθηκε με τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 28 του Ν. 1041/1980 «περί αυξήσεως των αποδοχών των Δημοσίων εν γένει υπαλλήλων κ.λπ.» και ισχύει πρόσθετη έκπτωση από την αξία κάθε κληρονομικής μερίδας ή κληροδοσίας, ποσού ίσου προς το αφορολόγητο όριο της κλίμακας της οικείας κατηγορίας, να αναγνωρίζεται από τον Οικον. Έφορο, εφόσον, στη δήλωση κληρονομίας που υποβάλλεται από τον υπόχρεο σε φόρο, προσαρτάται απόφαση της Υγειονομικής Επιτροπής που εδρεύει σε κάθε Νομό, περί του ότι ο φορολογούμενος παρουσιάζει αναπηρία εξήντα επτά τοις εκατό (67%) και άνω, από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία.

Στην απόφαση αυτή της Υγειονομικής Επιτροπής αναγράφεται υποχρεωτικά το ποσοστό της ανικανότητας προς εργασία καθώς και πρόβλεψη για τη διάρκεια της ανικανότητας του προσώπου.

2. Για την έκδοση της αποφάσεως της Υγειονομικής Επιτροπής, υποβάλλεται στη Διεύθυνση ή το Τμήμα Κοινωνικών Υπηρεσιών της περιφέρειας, όπου η κατοικία του ενδιαφερομένου, αίτηση μαζί με έκθεση του αγροτικού ιατρού ή ιατρού υγειονομικού σταθμού ή νοσηλευτικού ιδρύματος ή άλλου ιατρού (θεράποντος), στην οποία περιγράφεται λεπτομερώς η φύση της παθήσεως ή βλάβης του αιτούντος.

3. Οι Υγειονομικές Επιτροπές μπορούν, για υποβοήθηση του έργου τους, να ζητούν από τους εξεταζόμενους ή από τα κρατικά νοσηλευτήρια ή άλλες αρχές ή ιδιωτικές κλινικές κάθε στοιχείο που είναι απαραίτητο για τη μόρφωση κρίσεως, καθώς επίσης να παραγγέλλουν την ενέργεια κάθε μορφής κλινικής ή εργαστηριακής εξέτασεως και να υποβάλλουν σε παρατήρηση τον υπό εξέταση, για χρόνο που καθορίζουν αυτές. Αν ο υπό εξέταση, δεν μπορεί να προσέλθει ενώπιον της Υγειονομικής Επιτροπής προς διαπίστωση της αναπηρίας του, παραγγέλεται από αυτή, για εξακρίβωση του λόγου τούτου, η εξέτάσή του από ένα μέλος της, αν είναι ευχερής η μετάβαση και επιστροφή του ιατρού την ίδια μέρα, διαφορετικά η εξέταση αυτή ανατίθεται σε άλλο ιατρό δημόσιο υπάλληλο ή υπάλληλο Νομικού Προσώπου Δημοσίου Δικαίου.

4. Η Υγειονομική Επιτροπή μπορεί να αναθέσει στον κατά τα άνω ιατρό την εξακρίβωση του λόγου της αδυναμίας προσελεύσεως του υπό εξέταση και συγχρόνως της εξέτασής του, όσον αφορά τη φύση και την έκταση της παθήσεως ή της σωματικής του βλάβης.

Ο ιατρός αυτός υποβάλλει την γνωμάτευσή του στην Υγειονομική Επιτροπή, η οποία βάσει και της γνωματεύσεως αυτής αποφαινεται οριστικά, περί της κατά νόμο αναπηρίας ή περί της ανάγκης νέας εξέτασεως αυτού.

5. Κατά των αποφάσεων των Υγειονομικών Επιτροπών, που εδρεύουν σε κάθε Νομό, επιτρέπεται προσφυγή στις Δευτεροβάθμιες Επιτροπές, σύμφωνα με τη διαδικασία που προβλέπουν οι

κείμενοι νόμοι.

6. Σε περίπτωση χορηγήσεως από ασφαλιστικούς φορείς, κύριας ασφαλίσεως, συντάξεων λόγω αναπηρίας από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία σε ποσοστό 67% και άνω, ως δικαιολογητικό για την αναγνώριση της πρόσθετης εκπτώσεως της κατά τα άνω παραγράφου 1 του άρθρου 27 του Ν.Δ. 118/1973, θα προσαρτάται στη δήλωση κληρονομιών βεβαίωση των ασφαλιστικών τούτων φορέων που θα αναφέρει ότι χορηγήθηκε σύνταξη αναπηρίας, το ποσοστό της αναπηρίας και το χρόνο διάρκειας αυτής.

Α.Υ.Ο. Κ. 1847/5.4.1984

Έχοντας υπόψη:

α) Τις διατάξεις της παραγράφου 12 του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980 «περί απαλλαγής εκ του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων της αγοράς πρώτης κατοικίας κ.λπ.».

β) Την υπ' αριθ. Κ. 1249/13/10.2.1984 απόφασή μας, με την οποία επεκτάθηκε η απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης για αγορά πρώτης κατοικίας και σε άλλες κατηγορίες προσώπων.

Αποφασίζουμε

Καθορίζουμε ότι για τη χορήγηση της απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης της αγοράς πρώτης κατοικίας σύμφωνα με το άρθρο 1 του Ν. 1078/1980 και την υπ' αριθ. Κ. 1249/13/10.2.1984 απόφασή μας, εκτός των δικαιολογητικών που προβλέπονται από την υπ' αριθμ. Κ. 10466/179/6.12.1980 απόφασή μας, απαιτείται να επισυναφθούν στην υποβαλλόμενη δήλωση φόρου μεταβίβασης και τα ακόλουθα:

1. Πιστοποιητικό του αρμόδιου Δήμου ή Κοινότητας από το οποίο να προκύπτει ο αριθμός και η ηλικία των τέκνων της αγοράστριας ανύπαντρης μητέρας.

2. Απόφαση δικαστηρίου, με την οποία ανατίθεται η επιμέλεια των ανήλικων παιδιών στον εξ αναγνώρισης πατέρα τους.

3. Πιστοποιητικό από τις αρμόδιες υπηρεσίες του Υπουργείου Εξωτερικών ή του Υπουργείου Δημοσίας Τάξεως, από το οποίο να προκύπτει ότι ο αγοραστής είναι πολιτικός πρόσφυγας που επαναπατρίστηκε.

4. Πιστοποιητικό της αρμόδιας δημόσιας Υπηρεσίας ότι ο αγοραστής είναι εν ενεργεία μόνιμος δημόσιος υπάλληλος (πολιτικός ή στρατιωτικός).

5. Πιστοποιητικό του αρμόδιου Μεταγραφοφύλακα ότι ο αγοραστής είναι κύριος ποσοστού εξ αδιαιρέτου του ακινήτου, το υπόλοιπο του οποίου πρόκειται να αγοράσει.

6. Στην υπεύθυνη δήλωση του Ν.Δ. 105/69 που επισυνάπτεται στην φορολογική δήλωση:

α) αν ο αγοραστής είναι άγαμος και ενήλικος να βεβαιώνει αυτό και αν δεν έχει συμπληρώσει το 25ο έτος της ηλικίας του να βεβαιώνει ακόμη ότι δεν σπουδάζει σε αναγνωρισμένη από το Κράτος Σχολή της ημεδαπής ή αλλοδαπής,

β) αν ο αγοραστής είναι έγγαμος, που έχει ενήλικο ανάπηρο παιδί (με αναπηρία τουλάχιστον 67%) που είναι και ανύπαντρο, να βεβαιώνει ότι το παιδί αυτό δεν απαλλάχθηκε από το φόρο μεταβίβασης για την απόκτηση πρώτης κατοικίας,

γ) αν ο αγοραστής είναι ενήλικος ανάπηρος (με αναπηρία τουλάχιστον 67%), που είναι ανύπαντρος, να βεβαιώνει ότι οι γονείς του δεν απαλλάχθηκαν από το φόρο μεταβίβασης για την απόκτηση πρώτης κατοικίας ή αν απαλλάχθηκαν, για τον προσδιορισμό του απαλλασσόμενου ποσού δεν συνυπολογίστηκε και ο ανάπηρος.

Α.Υ.Ο. ΠΟΛ. 1101/24.6.2010.- Καθορισμός των δικαιολογητικών που υποβάλλονται για τη χορήγηση απαλλαγής από το φόρο κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά ή αιτία θανάτου ή γονικής παροχής.

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 1078/1980 (ΦΕΚ 238 Α) «περί απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων της αγοράς πρώτης κατοικίας κ.λπ.», όπως ισχύουν.

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο πρώτο

Καθορίζουμε ότι για τη χορήγηση απαλλαγής από το φόρο κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά ή αιτία θανάτου ή γονικής παροχής, μαζί με την υποβαλλόμενη δήλωση φόρου απαιτείται να συνυποβάλλονται τα δικαιολογητικά που ορίζονται στα επόμενα άρθρα, ανά φορολογία και κατά περίπτωση.

Τα δικαιολογητικά πρέπει να προσκομίζονται ταυτόχρονα με την υποβολή του αιτήματος χορήγησης απαλλαγής, με εξαίρεση τα δικαιολογητικά που ορίζονται στο άρθρο 5 της παρούσας, τα οποία αναζητώνται αυτεπάγγελτα από τη Δ.Ο.Υ., εκτός αν προσκομισθούν από τον υπόχρεο κατά την υποβολή της δήλωσης.

Στην αιτία θανάτου ή γονικής παροχής κτήση, εφόσον κάποιο ή κάποια από τα συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά δεν προσκομίζονται ταυτόχρονα με την υποβολή του αιτήματος χορήγησης απαλλαγής για λόγους που αφορούν την αρμόδια για την έκδοσή τους διοικητική αρχή, ο δικαιούχος της απαλλαγής θα πρέπει να κάνει μνεία των λόγων μη υποβολής των σχετικών δικαιολογητικών σε υπεύθυνη δήλωση. Τα δικαιολογητικά αυτά οφείλει να τα προσκομίσει, όταν εκλείψει η αιτία που κατέστησε αδύνατη τη συνυποβολή τους.

Σε όσες περιπτώσεις απαιτείται η υποβολή υπεύθυνων δηλώσεων, θα συνυποβάλλεται μία ενιαία υπεύθυνη δήλωση, στην οποία θα βεβαιώνονται όλα τα επιμέρους ζητούμενα στοιχεία.

Σε όσες περιπτώσεις απαιτείται η επίδειξη διαβατηρίου, δελτίου ταυτότητας, άδειας διαμονής ή άδειας παραμονής, θα κρατείται φωτοτυπία στο σχετικό φάκελο της υπηρεσίας.

Προκειμένου για αλλοδαπούς, εφόσον υπάρχει αδυναμία έκδοσης κάποιων δικαιολογητικών στην Ελλάδα, αυτά μπορούν να αντικατασταθούν από αντίστοιχα αλλοδαπά δημόσια έγγραφα επικυρωμένα και σε επίσημη μετάφραση.

Τα αναφερόμενα στο κείμενο της παρούσας για το σύζυγο εφαρμόζονται και για το πρόσωπο με το οποίο έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης ο δικαιούχος της απαλλαγής, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3719/2008.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΠΡΩΤΟ

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΜΕ ΑΓΟΡΑ

Άρθρο 1

Απαραίτητα δικαιολογητικά για όλες τις κατηγορίες δικαιούχων

1. Πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης του δικαιούχου της απαλλαγής ή άλλο/α ισοδύναμο/α πιστοποιητικό/α που εκδίδονται από τις αρμόδιες αρχές της χώρας του και ληξιαρχική πράξη γάμου ή γέννησης τέκνου, κατά περίπτωση, εφόσον τα στοιχεία του γάμου ή της γέννησης δεν προκύπτουν από αυτό.

2. Τοπογραφικό διάγραμμα με επ αυτού βεβαίωση από τις αρμόδιες δημόσιες υπηρεσίες ή δήλωση από ιδιώτη μηχανικό κατά τις διατάξεις του ν. 651/1977 και του ν. 1337/1983 ότι το αγοραζόμενο οικοπέδο ή το οικοπέδο μέσα στο οποίο βρίσκεται η αγοραζόμενη κατοικία είναι οικοδομήσιμο κατά το χρόνο της αγοράς και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο. Στην περίπτωση κατά την οποία έχει εκδοθεί από την αρμόδια υπηρεσία άδεια οικοδομής, αντί του προηγούμενου δικαιολογητικού προσκομίζεται φωτοτυπικό αντίγραφο της άδειας, εφόσον από αυτή ή το προσαρτημένο σ αυτή τοπογραφικό διάγραμμα, εάν υπάρχει, προκύπτουν και οι δύο αναγκαίες κατά νόμο προϋποθέσεις και ο υπόχρεος δηλώσει υπεύθυνα στη δήλωση της επόμενης παραγράφου ότι όσα αναφέρονται στην

άδεια οικοδομής ή στο τοπογραφικό διάγραμμα δεν έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν κατά το χρόνο φορολογίας.

3. Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (ΦΕΚ 75 Α), με την οποία ο αγοραστής θα βεβαιώνει ότι:

α) τόσο αυτός όσο και ο σύζυγος και τα ανήλικα ή ανάπηρα τέκνα τους:

i. δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη κατοικία ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοδομήσιμο οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου ή κατοικίας σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων και τα οποία συνολικά πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους,

ii. δεν έχουν τύχει απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης, κληρονομιάς ή γονικής παροχής για την απόκτηση πρώτης κατοικίας κατά το παρελθόν,

iii. δεν έχουν μεταβιβάσει κατά την προηγούμενη πενταετία:

- την επικαρπία ή το δικαίωμα οίκησης ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή

- την ψιλή κυριότητα ή επικαρπία ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου που πληρούσαν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους, συναθροιζόμενα με τα λοιπά ακίνητα της οικογένειας,

β) δεν είναι συγγενής πρώτου βαθμού εξ αίματος ή αγχιστείας με τον πωλητή ή σύζυγός του γ) κατοικεί μόνιμα στην Ελλάδα επί ένα (1) τουλάχιστον έτος πριν τη χορήγηση της απαλλαγής,

δ) αναλαμβάνει την υποχρέωση να προσκομίσει, μετά την κατάρτιση του συμβολαίου, τα απαιτούμενα κατά περίπτωση πιστοποιητικά που τυχόν θα του ζητηθούν από τη Δ.Ο.Υ.

4. Αναλυτική κατάσταση ακινήτων σύμφωνα με το υπόδειγμα που είναι συνημμένο στην παρούσα και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της υπεύθυνης δήλωσης της προηγούμενης περίπτωσης, υπογεγραμμένη και από τους δύο συζύγους.

5. Η απόδειξη της μόνιμης κατοικίας στην Ελλάδα επί ένα (1) τουλάχιστον έτος πριν τη χορήγηση της απαλλαγής για όλες τις κατηγορίες δικαιούχων γίνεται με οποιοδήποτε νόμιμο μέσο. Ενδεικτικά αναφέρονται η υποβολή φορολογικών δηλώσεων, η βεβαίωση ασφαλιστικών φορέων, συμβάσεις εργασίας, φοίτηση των τέκνων σε σχολεία στην Ελλάδα, έναρξη επαγγελματικής δραστηριότητας, μισθωτήριο συμβόλαιο κατοικίας κ.λπ.

Άρθρο 2

Πρόσθετα δικαιολογητικά για ειδικές κατηγορίες δικαιούχων

Εκτός από τα απαραίτητα δικαιολογητικά που ορίζονται στο προηγούμενο άρθρο για όλες τις κατηγορίες δικαιούχων απαλλαγής κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας με αγορά, απαιτείται να συνυποβάλλονται και τα παρακάτω δικαιολογητικά κατά περίπτωση:

1. Για άτομα που παρουσιάζουν αναπηρία:

Απόφαση της αρμόδιας Υγειονομικής Επιτροπής, αν ο αγοραστής είναι ανάπηρος με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον 67% ή προστατεύει ανάπηρο τέκνο με το ίδιο ποσοστό, για το ποσοστό της αναπηρίας και το χρόνο διάρκειας αυτής. Σε περίπτωση χορήγησης, από ασφαλιστικό φορέα κύριας ασφάλισης, σύνταξης λόγω αναπηρίας με ποσοστό 67% και πάνω, θα προσκομίζεται βεβαίωση του ασφαλιστικού αυτού φορέα, που θα αναφέρει ότι χορηγήθηκε σύνταξη αναπηρίας, το ποσοστό της αναπηρίας και το χρόνο διάρκειας αυτής.

2. Σε περίπτωση λύσης του γάμου:

α) Σε περίπτωση λύσης του γάμου με θάνατο ή διαζύγιο και χορήγησης απαλλαγής στον επιζώντα ή διαζευγμένο σύζυγο, ληξιαρχική πράξη θανάτου ή κυρωμένο αντίγραφο αμετάκλητης δικαστικής απόφασης ή διαζευκτηρίου αντίστοιχα, εφόσον η λύση του γάμου δεν προκύπτει από το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης.

β) Σε περίπτωση λύσης του γάμου με απόφαση αλλοδαπού δικαστηρίου, δικαστική απόφαση περί αναγνώρισης της εκτελεστότητας στην Ελλάδα της αλλοδαπής αυτής απόφασης, όπου

απαιτείται.

3. Για την απόδειξη της επιμέλειας των τέκνων:

α) Από τον επιζώντα σύζυγο, υπεύθυνη δήλωση ότι εξακολουθεί να έχει την επιμέλεια αυτών και ότι δεν εκδόθηκε δικαστική απόφαση που να ρυθμίζει διαφορετικά το θέμα της επιμέλειάς τους.

β) Από το διαζευγμένο γονέα, δικαστική απόφαση, με την οποία του ανατίθεται η επιμέλεια αυτών καθώς και υπεύθυνη δήλωση ότι αυτή δεν έχει ανακληθεί ή τροποποιηθεί μεταγενέστερα ή, σε περίπτωση λύσης του γάμου με συναινετικό διαζύγιο, δικαστική απόφαση, που να ρυθμίζει την επιμέλεια των τέκνων, ή έγγραφη συμφωνία των γονέων επικυρωμένη από το δικαστήριο. Αν με τη δικαστική απόφαση ή την έγγραφη συμφωνία απονέμεται η επιμέλεια από κοινού και στους δύο γονείς, αντίγραφο της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος, από την οποία προκύπτει ότι η επιμέλεια των τέκνων ασκείται πραγματικά από τον αγοραστή.

γ) Από την άγαμη μητέρα, υπεύθυνη δήλωση ότι δεν έχει πάψει να ασκεί τη γονική μέριμνα ή αυτή δεν έχει ανατεθεί με δικαστική απόφαση σε τρίτο.

δ) Από τον εξ αναγνωρίσεως πατέρα, δικαστική απόφαση, με την οποία του ανατίθεται η επιμέλεια καθώς και υπεύθυνη δήλωση ότι αυτή δεν έχει ανακληθεί ή τροποποιηθεί μεταγενέστερα.

ε) Από τον εν διαστάσει σύζυγο, συμβολαιογραφικό έγγραφο περί ανάθεσης της επιμέλειας των τέκνων.

στ) Από πρόσωπο που έχει συνάψει σύμφωνο συμβίωσης με τις διατάξεις του ν. 3719/2008, αντίγραφο της δήλωσης φορολογίας εισοδήματος από την οποία να προκύπτει η δήλωση των ανηλίκων τέκνων ως προστατευόμενων. Επισημαίνεται ότι τα τέκνα δεν θα πρέπει να έχουν δηλωθεί ως προστατευόμενα στη δήλωση φορολογίας εισοδήματος του προσώπου με το οποίο έχει συνάψει το σύμφωνο συμβίωσης ο αγοραστής.

4. Για την αγορά εξ αδιαιρέτου μεριδίου:

α) Πιστοποιητικό του αρμόδιου Υποθηκοφύλακα ότι ο αγοραστής είναι κύριος ποσοστού εξ αδιαιρέτου του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου, το υπόλοιπο του οποίου πρόκειται να αγοράσει, προκειμένου να καταστεί πλήρης κύριος αυτού.

β) Σε περίπτωση μεταβίβασης του εξ αδιαιρέτου μεριδίου πρώτης κατοικίας, από τον ένα σύζυγο προς τον εξ αδιαιρέτου συγκύριο άλλο σύζυγο, πριν από την πάροδο πενταετίας από την αγορά, βεβαίωση του Γραμματέα του αρμόδιου Πρωτοδικείου ότι δεν έχει κατατεθεί αγωγή έκδοσης διαζυγίου και υπεύθυνη δήλωση στην οποία θα βεβαιώνεται ότι, αν λυθεί ο γάμος πριν την πάροδο της πενταετίας, θα υποβληθεί η οικεία δήλωση και θα καταβληθεί ο αναλογών φόρος.

5. Για την εκ νέου απαλλαγή:

Σε περίπτωση χορήγησης νέας απαλλαγής σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, πιστοποιητικό της αρμόδιας για τη χορήγηση της προηγούμενης απαλλαγής Δ.Ο.Υ., ότι υποβλήθηκε η οικεία δήλωση -ανάλογα με την αιτία της πρώτης απαλλαγής- και εξοφλήθηκε ολόκληρος ο επιμεριστικά οφειλόμενος για το ακίνητο φόρος, ή θεωρημένο αντίγραφο δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων, στην οποία θα πιστοποιείται η καταβολή του φόρου της πρώτης απαλλαγής.

6. Για την περιφέρεια Θράκης:

Για όσους αγοράζουν ακίνητο στην περιφέρεια της Θράκης κατά τις διατάξεις του άρθρου 48 του ν. 2873/2000 (ΦΕΚ 285 Α), υπεύθυνη δήλωση του αγοραστή του άρθρου 8 του ν. 1599/1986, με την οποία θα βεβαιώνει, πλέον των αναφερομένων στις περιπτώσεις 3γ, 3δ και 3ε, ότι:

α) τόσο αυτός όσο και ο σύζυγος και τα ανήλικα τέκνα τους, δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη κατοικία ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοδομήσιμο οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου ή κατοικίας σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων στην περιφέρεια της Θράκης και τα οποία συνολικά πληρούν

τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους,

β) τόσο ο ίδιος όσο και ο σύζυγός του δεν έχουν τύχει απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης, κληρονομιάς ή γονικής παροχής κατά το παρελθόν για την απόκτηση ακινήτου που βρίσκεται στην περιφέρεια της Θράκης,

γ) θα ιδιοκατοικήσει στο αγοραζόμενο ακίνητο για πέντε (5) τουλάχιστον συνεχή έτη από την ημέρα της εγκατάστασής του σε αυτό

δ) θα εγκατασταθεί στο ακίνητο:

i. προκειμένου για αποπερατωμένη κατοικία, εντός έξι (6) μηνών από την ημέρα της αγοράς και

ii. προκειμένου για ημιτελή οικία ή διαμέρισμα, εντός δώδεκα (12) μηνών από την ημέρα της αγοράς.

ε) σε περίπτωση αγοράς οικοπέδου, προσκόμιση οικοδομικής άδειας εντός δώδεκα (12) μηνών από την ημέρα της αγοράς.

7. Υπήκοοι κρατών-μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης:

Για την απόδειξη της ιδιότητάς τους απαιτείται δελτίο ταυτότητας, ισχυρό διαβατήριο ή άλλο αντίστοιχο έγγραφο του κράτους-μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης.

8. Ομογενείς:

α) Η ιδιότητα του ομογενούς, για τους ελληνικής καταγωγής υπηκόους της Αλβανίας και των χωρών της πρώην Σοβιετικής Ένωσης αποδεικνύεται με προσκόμιση του Ειδικού Δελτίου Ταυτότητας Ομογενούς που χορηγείται από τις αρμόδιες αστυνομικές αρχές.

β) Για τους ομογενείς από την Τουρκία, για τους οποίους δεν εκδίδεται Ειδικό Δελτίο Ταυτότητας Ομογενούς, η ιδιότητα του ομογενούς αποδεικνύεται από την αναγραφή της ελληνικής εθνικότητάς τους στο Δελτίο Ταυτότητας Αλλοδαπού που χορηγείται από τις αρμόδιες αστυνομικές αρχές.

9. Αναγνωρισμένοι πρόσφυγες, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 96/2008 (ΦΕΚ 152 Α):

Για την απόδειξη της ιδιότητας του αναγνωρισμένου πρόσφυγα απαιτείται:

α) Επίσημο αντίγραφο της εκδοθείσας απόφασης από το Υπουργείο Προστασίας του Πολίτη περί της αναγνώρισης ως πρόσφυγα.

β) Άδεια παραμονής, εκδοθείσα από το τμήμα πολιτικού ασύλου της Διεύθυνσης Αλλοδαπών, η οποία θα είναι σε ισχύ.

γ) Δελτίο Ταυτότητας Αλλοδαπού (δίπτυχο), στο οποίο θα αναφέρεται η ιδιότητά του ως πολιτικού πρόσφυγα.

δ) Πρωτότυπη βεβαίωση από την κατά τόπο αρμόδια Διεύθυνση Αλλοδαπών της Ελληνικής Αστυνομίας περί της αναγνώρισης ως πρόσφυγα, από την οποία θα προκύπτει και η οικογενειακή του κατάσταση. Η βεβαίωση θα επέχει θέση πιστοποιητικού οικογενειακής κατάστασης, σε όποιες περιπτώσεις δεν είναι δυνατή η έκδοση πιστοποιητικού οικογενειακής κατάστασης.

10. Υπήκοοι τρίτων χωρών, οι οποίοι έχουν υπαχθεί στο καθεστώς των «επί μακρόν διαμενόντων», σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 150/2006 (ΦΕΚ 160 Α):

Για την απόδειξη της ιδιότητας του «επί μακρόν διαμενόντος» απαιτείται:

α) Άδεια διαμονής ενιαίου τύπου κατ'εφαρμογή του Κανονισμού (ΕΚ) 1030/2002 του Συμβουλίου στην οποία θα υπάρχει η ένδειξη «επί μακρόν διαμένων - ΕΚ». Επί του παρόντος η άδεια διαμονής έχει τη μορφή ειδικής ετικέτας που επικολλάται σε ισχυρό διαβατήριο.

β) Επίσημο αντίγραφο της εκδοθείσας από τις Υπηρεσίες Αλλοδαπών της Περιφέρειας ή τη Διεύθυνση Μεταναστευτικής Πολιτικής του Υπουργείου Εσωτερικών, Αποκέντρωσης και Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης απόφασης περί υπαγωγής του στο καθεστώς του «επί μακρόν διαμενόντος», σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 150/2006.

11. Πρόσωπα που έχουν συνάψει σύμφωνο συμβίωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 3719/2008:

α) Επίσημο αντίγραφο του συμβολαιογραφικού εγγράφου του συμφώνου συμβίωσης, το οποίο πρέπει να φέρει ημερομηνία σύνταξης τουλάχιστον δύο (2) έτη πριν την αγορά.

β) Πρόσφατη Ληξιαρχική Πράξη Συμφώνου Συμβίωσης.

γ) Σε περίπτωση ύπαρξης τέκνων, πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης από το οποίο να προκύπτει η δήλωσή τους ως τέκνων γεννηθέντων κατόπιν Συμφώνου Συμβίωσης.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ ΠΟΥ ΑΠΑΙΤΟΥΝΤΑΙ ΚΑΤΑ ΤΗΝ ΑΠΟΚΤΗΣΗ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ΑΙΤΙΑ ΘΑΝΑΤΟΥ Ή ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ

Άρθρο 3

Απαραίτητα δικαιολογητικά για όλες τις κατηγορίες δικαιούχων

1. Τα δικαιολογητικά που προβλέπονται στις παραγράφους 1, 2, 4 και 5 του άρθρου 1.

2. Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986, με την οποία ο δικαιούχος της απαλλαγής θα βεβαιώνει ότι:

α) τόσο αυτός όσο και ο σύζυγός του ή τα ανήλικα τέκνα τους δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοπέδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου που βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων, στα οποία αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος, που συνολικά πληρούν τις στεγαστικές τους ανάγκες, κατά το χρόνο της απόκτησης της πρώτης κατοικίας. Εφόσον η απόκτηση πρώτης κατοικίας γίνεται αιτία θανάτου, βεβαιώνεται ότι τα πιο πάνω ακίνητα, συναθροιζόμενα και με τα λοιπά αντίστοιχα κληρονομαία ακίνητα, πλην εκείνου για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, δεν πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες του δικαιούχου,

β) τόσο αυτός όσο και ο σύζυγός του ή τα ανήλικα τέκνα του δεν έχει τύχει απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης, κληρονομιάς ή γονικής παροχής κατά το παρελθόν,

γ) κατοικεί μόνιμα στην Ελλάδα,

δ) ο δικαιούχος της απαλλαγής, ο σύζυγός του ή τα ανήλικα τέκνα του δεν έχουν μεταβιβάσει κατά την προηγούμενη πενταετία με επαχθή ή χαριστική αιτία: i) την επικαρπία ή το δικαίωμα οίκησης ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή οικοπέδου, ii) την ψιλή κυριότητα οικοπέδου ή ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, που πληρούσαν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας του δικαιούχου, συναθροιζόμενα με τα λοιπά ακίνητα της οικογένειας, εφόσον η απόκτηση πρώτης κατοικίας γίνεται αιτία γονικής παροχής,

ε) αναλαμβάνει την υποχρέωση να προσκομίσει τα απαιτούμενα κατά περίπτωση πιστοποιητικά που τυχόν θα του ζητηθούν από τη Δ.Ο.Υ.

Άρθρο 4

Πρόσθετα δικαιολογητικά για ειδικές κατηγορίες δικαιούχων

Εκτός από τα απαραίτητα δικαιολογητικά που ορίζονται στο προηγούμενο άρθρο για όλες τις κατηγορίες δικαιούχων απαλλαγής κατά την αιτία θανάτου ή γονικής παροχής απόκτηση πρώτης κατοικίας, απαιτείται να συνυποβάλλονται και τα παρακάτω δικαιολογητικά κατά περίπτωση:

1. Σε περίπτωση λύσης του γάμου, τα οριζόμενα στην παράγραφο 2 του άρθρου 2.

2. Για την απόδειξη της επιμέλειας των τέκνων τα οριζόμενα στην παράγραφο 3 του άρθρου 2.

3. Για την απόκτηση εξ αδιαίρετου μεριδίου και για τη συνένωση ψιλής κυριότητας και επικαρπίας, τα οριζόμενα στην περίπτωση α της παραγράφου 4 του άρθρου 2.

4. Για τη χορήγηση νέας απαλλαγής σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 της ενότητας Α του άρθρου 26 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών, όπως ισχύει, τα οριζόμενα στην παράγραφο 5 του άρθρου 2.

5. Για τους υπηκόους κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης, τα οριζόμενα στην παρ. 7 του άρθρου 2.

6. Για τη χορήγηση απαλλαγής σε πρόσωπα που έχουν συνάψει σύμφωνο συμβίωσης, τα οριζό-

μενα στην παρ. 11 του άρθρου 2.

Άρθρο 5

Αυτεπάγγελτη αναζήτηση δικαιολογητικών

Από το σύνολο των δικαιολογητικών που αναφέρθηκαν πιο πάνω: α) το πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης του δικαιούχου της απαλλαγής, β) η ληξιαρχική πράξη γάμου, γ) η ληξιαρχική πράξη γέννησης τέκνου και δ) η ληξιαρχική πράξη θανάτου, εφόσον απαιτούνται για τη χορήγηση της απαλλαγής και εκδίδονται από ημεδαπές διοικητικές αρχές δεν προσκομίζονται από το δικαιούχο, αλλά αναζητώνται υποχρεωτικά από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. αυτεπάγγελτα, σύμφωνα με την υπ αριθμ. ΔΙΑΔΠ/Α/18532/2006 (ΦΕΚ 1309 Β) απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών, Δημόσιας Διοίκησης και Αποκέντρωσης, που εκδόθηκε στο πλαίσιο εφαρμογής των διατάξεων των ν. 3242/2004 (ΦΕΚ 102 Α) και ν. 3448/2006 (ΦΕΚ 57 Α). Εάν ο δικαιούχος το επιθυμεί, έχει τη δυνατότητα να προσκομίσει ο ίδιος τα ανωτέρω πιστοποιητικά. Δεν υφίσταται υποχρέωση αυτεπάγγελτης αναζήτησης των πιο πάνω δικαιολογητικών από το Ειδικό Ληξιαρχείο, για τα αντίστοιχα γεγονότα που έχουν λάβει χώρα στο εξωτερικό. Η αιτούμενη απαλλαγή θα χορηγείται μετά την έκδοση των πιστοποιητικών για τα οποία έχει εφαρμοσθεί η διαδικασία της αυτεπάγγελτης αναζήτησης.

Άρθρο 6

Οι αποφάσεις του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών 1051240/385/Α 0013/ΠΟΛ. 1057/11.6.2004 (ΦΕΚ 973 Β) και 1036725/147/Α 0013/ΠΟΛ. 1060/7.4.2005 (ΦΕΚ 515 Β) καταργούνται.

Άρθρο δεύτερο

Η απόφαση αυτή να δημοσιευτεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως με ισχύ από τη δημοσίευσή της.

ΠΕΡΙΛΗΠΤΙΚΗ ΝΟΜΟΛΟΓΙΑ (ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ & ΔΙΚΑΣΤΗΡΙΑΚΗ) ΓΙΑ ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΛΟΓΩ ΑΓΟΡΑΣ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Θερινή κατοικία.- Εμπίπτει στην απαλλαγή και η περίπτωση που ο αγοραστής έχει στην κυριότητά του οικοδομή, πλην όμως αυτή λόγω του τόπου, της κατασκευής και της χρήσεως, είναι προορισμένη να χρησιμοποιείται αποκλειστικώς και μόνο ως θερινή κατοικία. (Συμβ. της Επικρατείας 67/1991).

Αγορά ιδανικού μεριδίου.- Αν με την αγορά ιδανικού μεριδίου ακινήτου, ο αγοραστής αποκτά, κατά πλήρη κυριότητα, ολόκληρο το ακίνητο λόγω του ότι συγχρόνως αποκτά με άλλο τρόπο μεταβιβάσεως (π.χ. δωρεά) και το υπόλοιπο ιδανικό μερίδιο αυτού, η αγορά αυτή εμπίπτει στις απαλλακτικές διατάξεις του άρθρου 1 παρ. 1 του Ν. 1078/80. (Συμβ. της Επικρατείας 2211/1991).

- Εάν ο αγοραστής είναι κύριος εξ αδιαρέτου ποσοστού διαμερίσματος και αγοράζει το υπόλοιπο ποσοστό ώστε να γίνει κύριος ολοκλήρου του διαμερίσματος, δεν μπορεί, κατ αρχή, προκειμένου να κριθεί η συνδρομή των προϋποθέσεων της απαλλαγής, να θεωρηθεί ότι το ιδανικό μερίδιο που ο αγοραστής είχε αρχικά στην κυριότητά του πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του, κατά την έννοια των ανωτέρω διατάξεων και να αποκλεισθεί για το λόγο αυτό η χορήγηση της απαλλαγής, ακόμα και αν η έκταση στην οποία νοητά μόνο ανάγεται το ανωτέρω ιδανικό μερίδιο υπερβαίνει τα όρια που σύμφωνα με τη διάταξη της παραγράφου 15 του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980 θεωρείται ότι πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας του αγοραστή. (Συμβ. της Επικρατείας 849/2001).

- Ως δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί ιδανικού μεριδίου οικοπέδου νοείται και το δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, μόνο όμως εφόσον το μερίδιο αυτό, σε πε-

ρίπτωση διανομής, αντιστοιχεί σε οικόπεδο άρτιο και οικοδομήσιμο, ανεξάρτητα από το εμβαδόν των κτισμάτων που μπορούν ν ανεγερθούν σ αυτό. (Συμβ. της Επικρατείας 3854/1992).

Αγορά ακινήτου από αμφοτέρους τους συζύγους.- Προϋπόθεση για την απαλλαγή είναι ότι η αγορά να αφορά ολόκληρο το ακίνητο και όχι ορισμένα ιδανικά μερίδια αυτού, έστω κι αν αυτά αποτελούν την πλειοψηφία των ιδανικών μεριδίων του όλου ακινήτου. Μόνο στην περίπτωση αγοράς ακινήτου από συζύγους προβλέπεται απαλλαγή για αγορά ποσοστών εξ αδιαιρέτου από τον κάθε σύζυγο, αλλά και στην περίπτωση αυτή απαιτείται οι δύο σύζυγοι μαζί να αγοράζουν ολόκληρο το ακίνητο (Συμβ. της Επικρατείας 1741/1991).

Αγορά με περισσότερα συμβόλαια.- Αν μετά το αρχικό συμβόλαιο που αφορά τη μεταβίβαση μέρους ακινήτου, μεταβιβασθεί και το υπόλοιπο μέρος του ακινήτου αυτού στον ίδιο αγοραστή, οφείλουν οι φορολογικές αρχές και τα διοικητικά δικαστήρια να κρίνουν αν, από το σύνολο των συντρεχουσών συνθηκών και ιδίως του χρονικού διαστήματος που μεσολάβησε μεταξύ των δι-αδοχικών μεταβιβάσεων, εσκοπείτο πράγματι από τον αγοραστή η απόκτηση πρώτης κατοικίας. Στην περίπτωση αυτή δεν οφείλεται φόρος μεταβιβάσεως για τη δεύτερη μεταβίβαση και αναζη-τείται ο τυχόν καταβληθείς για την πρώτη (Συμβ. της Επικρατείας 1741/1991).

Κυριότητα διαμερίσματος από ανήλικο τέκνο.- Δεν δικαιούται της απαλλαγής του άρθρου 1 του ν. 1078/1980 ο φορολογούμενος εφόσον το ανήλικο τέκνο του είναι κύριος διαμερίσματος που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας, ανεξαρτήτως εάν αυτό είναι εκμισθωμένο ως επαγγελματική στέγη και δεν μπορεί να χρησιμοποιηθεί επί του παρόντος. (Συμβ. της Επικρα-τείας 99/1992).

Αγορά πρώτης κατοικίας από ενήλικο άγαμο μέχρι το 25ο έτος που σπουδάζει σε αναγνω-ρισμένη από το Κράτος σχολή.- Ο εν λόγω σπουδαστής δικαιούται απαλλαγής, εφόσον οι γο-νείς του έχουν ακίνητο (οικόπεδο - οικία - διαμέρισμα) που πληροί τις στεγαστικές τους ανά-γκες και συνεπώς δεν έχουν δικαίωμα απαλλαγής κατά την αγορά άλλου ακινήτου (Υπ. Οικ. 1137583/15.12.1995, πολ. 1319).

Αγορά υπογείου χώρου ως πρώτη κατοικία.- Επί αγοράς υπογείου χώρου ως πρώτης κατοι-κίας, προκειμένου να έχουν εφαρμογή οι διατάξεις του Ν. 1078/1980, δεν είναι απαραίτητος ο χαρακτηρισμός του ως κατοικία από την πολεοδομική Υπηρεσία αλλά αρκεί και μόνο η διαπί-στωση από τον προϊστάμενο της αρμόδιας ΔΟΥ ότι ο μεταβιβαζόμενος χώρος προορίζεται να χρησιμοποιηθεί ως κατοικία (Γνωμ. Ν.Σ.Κ. 90/1988 και Υπ. Οικ. 1049524/26.4.1994, πολ. 1100).

Απαλλαγή συμβάσεως αγοράς μεταξύ πρώην συζύγων.- Η σύμβαση αγοράς ακινήτου, που συνάπτεται μεταξύ πρώην συζύγων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1078/1980 απαλλάσσεται από το ΦΜΑ, διότι μετά τη λύση του γάμου, όπως άλλωστε και κατά τη διάρκεια αυτού δεν υφί-σταται συγγένεια μεταξύ των τέως συζύγων, ώστε να δικαιολογηθεί εξαίρεση από την απαλλαγή από το ΦΜΑ. (Γνωμ. Ν.Σ.Κ. 306/1995 και Υπ. Οικ. 1055160/28.6.1995, πολ. 1193).

Απαλλαγή επί οριστικής διαστάσεως των συζύγων.- Τέτοια απαλλαγή χορηγείται νομίμως και επί οριστικής διαστάσεως της εγγάμου συμβιώσεως. (Διοικ. Πρωτ. Θεσ/νίκης 5044/1995).

Δικαιοδοσία δικαστηρίων.- Η αμφισβήτηση του κύρους της πράξης του Προϊσταμένου Δ.Ο.Υ., με την οποία βεβαιώνεται ότι η ήδη υπάρχουσα κατοικία πληροί τις στεγαστικές ανάγκες του

αγοραστή, συνιστά φορολογική διαφορά που υπάγεται στη δικαιοδοσία των τακτικών διοικητικών δικαστηρίων. (Συμβ. της Επικρατείας 97/1996).

Απαλλαγή επί αγοράς γηπέδου που έχει οικοδομηθεί νομίμως.- Απαλλαγή από τον ΦΜΑ παρέχεται και στην περίπτωση κατά την οποία το αγοραζόμενο διαμέρισμα ή οικία κείται επί γηπέδου, το οποίο, ναί μεν ευρίσκεται εκτός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου, πλην έχει οικοδομηθεί νομίμως, κατ' εφαρμογή πολεοδομικών διατάξεων (Συμβ. της Επικρατείας 3433/1997).

Έννοια οικοπέδου για την εφαρμογή του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980.- Για τη χορήγηση απαλλαγής από το ΦΜΑ λόγω πρώτης κατοικίας ως οικόπεδα χαρακτηρίζονται και λαμβάνονται υπόψη: α) όλα τα γήπεδα που βρίσκονται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο και β) όλα τα γήπεδα - αγροτεμάχια, που βρίσκονται μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο που έχει στην κυριότητά του ο αγοραστής, η σύζυγος ή τα τέκνα του, συντρεχουσών βέβαια και των λοιπών προϋποθέσεων του Ν. 1078/1980. Για τις περιπτώσεις των γηπέδων- αγροτεμαχίων θα προσκομίζεται από τον υπόχρεο βεβαίωση της αρμόδιας δημόσιας αρχής, από την οποία θα προκύπτει ότι το αγροτεμάχιο βρίσκεται εντός ή εκτός οικισμού (Υπ. Οικ. 1060971/16.5.1995, πολ. 1141).

Άρση απαλλαγής από το ΦΜΑ.- Η άρση της απαλλαγής από το ΦΜΑ που προβλέπεται από την παράγραφο 7 του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980 αφορά τις περιπτώσεις που η μεταβίβαση του ακινήτου είναι εκούσια και όχι όταν αυτή επέρχεται συνεπεία αναγκαστικού πλειστηριασμού (Γνωμ. Ν.Σ.Κ. 563/1994 και Υπ. Οικ. 1143110/6.4.1995, πολ. 1107).

Απαλλαγή για δεύτερη φορά αν μέσα στην 5ετία το ακίνητο εκπλειστηριάστηκε αναγκαστικά.- Με τη γνωμοδότηση 731/1996 έγινε δεκτό ότι αν κατά την αγορά ακινήτου ο αγοραστής έτυχε απαλλαγής από το φόρο για πρώτη κατοικία με τις διατάξεις του Ν. 1078/80 και μέσα στην πενταετία το ακίνητο εκπλειστηριάστηκε αναγκαστικά σε περίπτωση που ο καθού προβεί περαιτέρω σε αγορά του ιδίου ακινήτου θα τύχει απαλλαγής για δεύτερη φορά μόνο εφόσον συντρέχουν στο πρόσωπό του οι προϋποθέσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις της παραγ. 5 του άρθρου 1 του Ν. 1078/80. (Υπ. Οικ. 1134858/11.3.1997, πολ. 1091).

Απαλλαγή επί συστάσεως δικαιώματος οίκησης.- Εφόσον με τη σύνταξη του συμβολαίου αγοράς έχει συσταθεί και το εμπράγματο δικαίωμα της οίκησης εφ' όρου ζωής, το οποίο εμποδίζει τη χρήση της οικίας ως κατοικίας, δεν πληρούνται οι προϋποθέσεις για την απαλλαγή από το ΦΜΑ για απόκτηση πρώτης κατοικίας. (Διοικ. Πρωτ. Αθ. 5074/1995).

Ανάκληση δήλωσης για απαλλαγή πρώτης κατοικίας.- Δεν αποκλείεται η ανάκληση της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου από το γεγονός ότι παρήλθε 20ήμερο από τη χρονολογία υποβολής της δήλωσης. (Προέδρου Διοικ. Πρωτ. Αθ. 164/1994).

Έννοια του πληθυσμού για την απαλλαγή κατά την αγορά πρώτης κατοικίας.- Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 1 του ν. 1078/80 όπως ισχύει, παρέχεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης κατά την αγορά οικίας, διαμερίσματος ή οικοπέδου για την απόκτηση πρώτης κατοικίας σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις του νόμου αυτού.

Απαραίτητη προϋπόθεση μεταξύ άλλων είναι ο αγοραστής να μην έχει στην κυριότητά του άλλο σπίτι ή οικόπεδο που να πληρεί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του σε δήμο ή κοινότητα με πληθυσμό άνω των 5.000 κατοίκων ή σε τουριστική περιοχή.

Στις περιπτώσεις απαλλαγής λόγω πρώτης κατοικίας ως πληθυσμός θα λαμβάνεται υπόψη ο πραγματικός της τελευταίας απογραφής, που δημοσιεύθηκε στο ΦΕΚ 882 τ.Β/6.12.1993 (Υπ. Οικ. 1061738/6.6.1997, πολ. 1179).

Αγορά οικοπέδου ή γηπέδου εντός οικισμού χωρίς εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο.- Στην απαλλαγή του άρθρου 1 παρ. 4 του Ν. 1078/80, όπως ίσχυε πριν από την συμπλήρωσή του με το άρθρο 7 παρ. 10 του Ν. 1160/81, υπήγето και η αγορά οικοπέδου ή γηπέδου κειμένου εντός οικισμού στερουμένου εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου αλλά προϋφισταμένου του 1923. (Συμβ. της Επικρατείας 1275/1992).

Απαλλαγή αλλοδαπών υπηκόων κράτους-μέλους της Ε.Ε. από το φόρο για απόκτηση πρώτης κατοικίας.- Οι διατάξεις του άρθρου 1 του Ν. 1078/1980 εφαρμόζονται και στους αλλοδαπούς οι οποίοι είναι υπήκοοι κράτους μέλους της Κοινότητας με τις ίδιες ακριβώς προϋποθέσεις που αυτές εφαρμόζονται και για τους ημεδαπούς (σχετ. Γνωμ. 865/1991 της ολομέλειας του Ν. Σ.Κ.) (Υπ. Οικ. 1013762/πολ. 1034/10.2.1992).

Απαλλαγή πολιτών των νέων κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης από το φόρο για απόκτηση πρώτης κατοικίας.- Όπως είναι γνωστό, από 1ης Μαΐου 2004 πραγματοποιήθηκε η διεύρυνση της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπου δέκα (10) νέα κράτη (Εσθονία, Λιθουανία, Λετονία, Πολωνία, Ουγγαρία, Τσεχία, Σλοβακία, Σλοβενία, Μάλτα, Κύπρος) έγιναν πλήρη μέλη της Ε.Ε. Επίσης, από 1ης Ιανουαρίου 2007 προσχώρησαν στην Ε.Ε. δύο νέα κράτη-μέλη, η Βουλγαρία και η Ρουμανία.

Κατά συνέπεια, πλέον των υπηκόων των ανωτέρω δέκα κρατών-μελών, από 1ης Ιανουαρίου 2007 δικαιούνται της απαλλαγής πρώτης κατοικίας και οι υπήκοοι της Βουλγαρίας και της Ρουμανίας με τις ίδιες προϋποθέσεις, εφόσον κατοικούν και εργάζονται στην Ελλάδα για αδιάλειπτο χρονικό διάστημα τουλάχιστον ενός έτους. (Υπ.Ο.Ο. 1003662/πολ. 1005/11.1.2007).

Απαλλαγή εγγάμων για απόκτηση πρώτης κατοικίας.- Στην περίπτωση που ο ένας από τους συζύγους είχε τύχει απαλλαγής από το φόρο του άρθρου 1 παρ. 1 του Ν. 1078/1980, πριν από το γάμο, για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, η εκποίηση του ακινήτου αυτού δεν αποτελεί προϋπόθεση για τη χορήγηση απαλλαγής από το φόρο, για το ακίνητο που αποκτάται, ως οικογενειακή στέγη, μετά το γάμο, διότι για την οικογένεια, η απαλλαγή αυτή είναι η πρώτη που χορηγείται. (ΣτΕ 3290/2007, 3003/2008, 7μελούς).

Εκμίσθωση οικίας ως επαγγελματικής στέγης.- Η εκμίσθωση της υπάρχουσας οικίας ως επαγγελματικής στέγης δεν αναιρεί, το κατά το άρθρο 1 παρ. 1 του Ν. 1078/1980 κώλυμα για τη χορήγηση της απαλλαγής από το Φ.Μ.Α., λόγω του ότι ο ένας από τους συζύγους έχει εμπράγματο δικαίωμα επικαρπίας στην οικία αυτή. (Συμβ. της Επικρατείας 2096/2009).

Απαλλαγή πρώτης κατοικίας για την επιφάνεια ρυθμισθέντων με το Ν. 4014/2011 χώρων.- Εν όψει των ανωτέρω συνάγεται ότι η απαλλαγή α κατοικίας χορηγείται και για την επιφάνεια των ως άνω ρυθμισθέντων χώρων, εφόσον πρόκειται για χώρους κύριας χρήσης, με βάση τις προϋποθέσεις του άρθρου 1 του ν. 1078/1980 και υπό την προϋπόθεση ότι προκύπτει από την πιο πάνω βεβαίωση του μηχανικού ότι επιτρέπεται η μεταβίβασή τους, δεδομένου ότι κατά το χρόνο της αγοράς έχει ολοκληρωθεί η διαδικασία υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4014/2011.

Για τη χορήγηση της απαλλαγής α κατοικίας ή την επιστροφή του καταβληθέντος φόρου μεταβίβασης για τους χώρους αυτούς απαιτείται από το δικαιούχο η προσκόμιση στην αρμόδια

Δ.Ο.Υ. των εξής δικαιολογητικών: α) αντίγραφο της βεβαίωσης ολοκλήρωσης της διαδικασίας υπαγωγής στο άρθρο 24 του ν. 4014/2011, η οποία εκδίδεται από το πληροφοριακό σύστημα ως ανωτέρω και β) αντίγραφο της προαναφερθείσας βεβαίωσης μηχανικού.

4. Κατά τα λοιπά εφαρμόζονται ανάλογα τα οριζόμενα στις με αριθ. ΠΟΛ. 1126/31.5.2011 και ΠΟΛ. 1209/2011 εγκυκλίους μας. (ΕΔΥΟ πολ. 1085/30.3.2012).

Χορήγηση απαλλαγής πρώτης κατοικίας με βάση την απογραφή του πληθυσμού του 2011.- Συνεπώς, για τον έλεγχο της συνδρομής των προϋποθέσεων της απαλλαγής, με χρόνο φορολογίας την 20.3.2013 και μετά, λαμβάνεται υπόψη ο πληθυσμός της δημοτικής ή τοπικής κοινότητας (και όχι ο πληθυσμός του ενιαίου δήμου) με βάση την ανωτέρω απογραφή. Ο πληθυσμός του δήμου θα λαμβάνεται υπόψη μόνο στις περιπτώσεις των δήμων, οι οποίοι, με βάση τον πίνακα του πληθυσμού, στερούνται περαιτέρω διοικητικής υποδιαίρεσης (σε δημοτικές ενότητες και δημοτικές ή τοπικές κοινότητες). (ΕΔΥΟ πολ. 1151/26.6.2013).

Απαλλαγή για αγορά πρώτης κατοικίας.- Ο χαρακτηρισμός ενός ακινήτου (εάν δηλ. είναι διαμέρισμα - οικία ή επαγγελματικός χώρος) προκύπτει από το συμβόλαιο μεταβίβασής του και την οικοδομική άδεια. Η μεταγενέστερη δε χρησιμοποίησή του δεν επιφέρει καμία συνέπεια στη φορολογική μεταχείριση αυτού, εάν δεν ακολουθήσει η απαιτούμενη από τις πολεοδομικές διατάξεις διαδικασία αλλαγής της χρήσης του. (Συμβ. της Επικρατείας 1770/2014)

ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ - ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

ΕΓΓΡ. ΥΠ. ΟΙΚ. Δ13Β 1185430 ΕΞ 3.12.2013.- Απαλλαγή πρώτης κατοικίας από το Φ.Μ.Α. και από τους φόρους κληρονομιών και γονικών παροχών σε χώρους κύριας χρήσης (κατοικίας) που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4178/2013.

Με αφορμή ερωτήματα που έχουν υποβληθεί στην Υπηρεσία μας μετά την ισχύ του ν. 4178/2013 (Φ.Ε.Κ. 174 Α) «Αντιμετώπιση της αυθαίρετης δόμησης - Περιβαλλοντικό ισοζύγιο και άλλες διατάξεις» σχετικά με το ανωτέρω θέμα και σε συνέχεια της με αριθμ. ΠΟΛ.1085/30.3.2012 εγκυκλίου μας, σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

Η απαλλαγή από τους φόρους μεταβίβασης ακινήτου, κληρονομιών και γονικών παροχών, για την απόκτηση πρώτης κατοικίας, χορηγείται και για τους χώρους που έχουν υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4178/2013, εφόσον έχει περαιωθεί η διαδικασία καταβολής του ειδικού προστίμου ή έχει καταβληθεί ποσοστό 30% του συνολικού ποσού προστίμου ή του σχετικού παραβόλου, σύμφωνα με τα οριζόμενα στις διατάξεις του νόμου αυτού και κατά τις διατάξεις του ν. 4014/2011.

Για την πιστοποίηση της χρήσης του χώρου, προκειμένου να χορηγηθεί η απαλλαγή της πρώτης κατοικίας, θα πρέπει να λαμβάνεται υπόψη η τεχνική έκθεση του Μηχανικού, η οποία είναι αναπόσπαστο μέρος της βεβαίωσης περαίωσης της διαδικασίας υπαγωγής στη ρύθμιση και στην οποία περιγράφεται με σαφήνεια ο δηλούμενος χώρος με τη χρήση που έχει.

Σημειώνεται ότι στις περιπτώσεις που προβλέπονται στην παράγραφο 9 του άρθρου 24 του ν. 4178/2013 (δηλαδή όλους των χώρους τόσο σε υπόγειες στάθμες όσο και στους εσωτερικούς χώρους και σοφίτες), κατά τον υπολογισμό της φορολογητέας αξίας, εφαρμόζεται μειωτικός συντελεστής 50%, επί του αντίστοιχου εντύπου χώρου χρήσης κατοικίας (έντυπα 1, K1 και K2 κατά περίπτωση).

Τέλος επισημαίνεται ότι ο φόρος μεταβίβασης κληρονομιών ή γονικών παροχών, ο οποίος καταβλήθηκε για την αξία ρυθμισθέντων χώρων κατά την υποβολή δηλώσεων, που υπήχθησαν στις διατάξεις της απαλλαγής πρώτης κατοικίας, μπορεί να επιστραφεί ως αχρεώστητα καταβληθείς εντός τριετίας από την ημερομηνία καταβολής, μετά από σχετική αίτηση του υπόχρεου.

ΕΓΚ ΑΑΔΕ Ε. 2182/9.11.2020.- Φορολόγηση δωρεάς/γονικής παροχής χρηματικών ποσών για την αγορά πρώτης κατοικίας.

Με την εγκύκλιο Ε.2133/2020 κοινοποιήθηκε η διάταξη του άρθρου 7 του ν. 4714/2020, με το οποίο προστέθηκε εδάφιο στο τέλος της παραγράφου 2 του άρθρου 44 του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών και Κερδών από Τυχρά Παίγνια (που κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του ν. 2961/2001), και με το οποίο ορίζεται ότι οι χρηματικές δωρεές και γονικές παροχές που συνιστώνται από τους γονείς στα τέκνα τους για την αγορά πρώτης κατοικίας, εφόσον συντρέχουν στο πρόσωπο των δωρεοδόχων τέκνων οι προϋποθέσεις απαλλαγής πρώτης κατοικίας του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, δεν φορολογούνται αυτοτελώς με συντελεστή 10%, αλλά για τον υπολογισμό του φόρου εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 29 του Κώδικα. Προαπαιτούμενο για την ευνοϊκή μεταχείριση των εν λόγω δωρεών/γονικών παροχών είναι να προκύπτει ότι η δωρεά/γονική παροχή γίνεται για την απόκτηση του συγκεκριμένου ακινήτου για το οποίο το τέκνο απαλλάσσεται από τον φόρο ως πρώτη κατοικία. Έναρξη ισχύος της ρύθμισης είναι η 31.7.2020, δηλαδή καταλαμβάνει τις χρηματικές δωρεές/γονικές παροχές που πραγματοποιούνται από την ημερομηνία αυτή.

Με αφορμή ερωτήματα που υποβάλλονται στην υπηρεσία μας σας γνωρίζουμε τα ακόλουθα:

1. Για τις εν λόγω δωρεές/γονικές παροχές, στις οποίες ο φόρος υπολογίζεται με βάση τη φορολογική κλίμακα της Α' κατηγορίας του άρθρου 29 του Κώδικα, ισχύει ο θεσμός του συνυπολογισμού των προγενέστερων δωρεών/γονικών παροχών (κατά τα άρθρα 4 και 36 του ιδίου Κώδικα), δηλαδή λαμβάνονται υπόψη τυχόν προγενέστερες δωρεές/γονικές παροχές του ιδίου γονέα προς το ίδιο τέκνο, εφόσον γι' αυτές η φορολογική υποχρέωση έχει γεννηθεί από την 1.1.2004, αλλά και αυτές συνυπολογίζονται σε τυχόν μεταγενέστερες. Συνεπώς, εάν πρόκειται για την πρώτη δωρεά/γονική παροχή του ιδίου γονέα προς το αυτό τέκνο, γι' αυτήν προκύπτει μηδενική φορολογική επιβάρυνση μέχρι του ύψους των 150.000 ευρώ (αφορολόγητο ποσό της κλίμακας της Α' κατηγορίας).

2. Σε φορολόγηση με βάση τη φορολογική κλίμακα υπόκειται το συνολικό χρηματικό ποσό που παρέχεται για την αγορά πρώτης κατοικίας, όχι μόνο το απαλλασσόμενο από τον φόρο μεταβίβασης ποσό, και είναι δυνατό να καλύπτει και τη δαπάνη αμοιβών δικηγόρου, συμβολαιογράφου, τέλη μεταγραφής καθώς και τον τυχόν προκύπτοντα φόρο μεταβίβασης. Εφόσον το ποσό της χρηματικής δωρεάς/γονικής παροχής υπερβαίνει το τίμημα και τα προαναφερόμενα έξοδα της αγοράς, κατά το υπερβάλλον θα υπαχθεί σε αυτοτελή φορολόγηση.

3. Χρηματικά ποσά που παρέχονται από τους γονείς στα τέκνα για ανέγερση οικοδομής σε οικοπέδο (είτε έχει τύχει απαλλαγής πρώτης κατοικίας ο δωρεοδόχος/τέκνο για την απόκτηση του οικοπέδου είτε όχι) υπόκεινται σε αυτοτελή φορολόγηση.

4. Η υπαγωγή στη φορολόγηση με βάση τη φορολογική κλίμακα αφορά τα χρηματικά ποσά που παρέχονται μετά την έναρξη ισχύος της ρύθμισης, ανεξάρτητα αν η αγορά και η απαλλαγή της πρώτης κατοικίας έλαβε χώρα σε προγενέστερο της ισχύος του νόμου χρόνο, υπό την προϋπόθεση ότι καλύπτει τίμημα που καταβάλλεται (εφάπαξ ή τμηματικά) σε χρόνο μεταγενέστερο της 31.7.2020. Το αυτό ισχύει και στην περίπτωση που τα χρηματικά ποσά αποδεδειγμένα παρέχονται για την εξόφληση δόσεων δανείου που χορηγήθηκε για τη συγκεκριμένη αγορά πρώτης κατοικίας που έτυχε της απαλλαγής.

5. Η δωρεά/γονική παροχή χρηματικών ποσών για τη σύνταξη προσυμφώνου αγοράς δεν εντάσσεται στις περιπτώσεις της ρύθμισης για την υπαγωγή αυτών σε φόρο με βάση την κλίμακα, αλλά αυτές υπάγονται στην αυτοτελή φορολόγηση, αφού δεν συντρέχει κατά το χρονικό αυτό σημείο η προϋπόθεση της απαλλαγής της πρώτης κατοικίας. Το αυτό (αυτοτελής φορολόγηση) ισχύει και στην περίπτωση δωρεάς/γονικής παροχής χρηματικών ποσών για την αγορά από τα τέκνα κατοικίας στο εξωτερικό, αφού στην περίπτωση αυτή δεν συντρέχει η προϋπόθεση απαλ-

λαγής κατά τις διατάξεις του ν.1078/1980, όπως ρητά απαιτείται κατά το νόμο.

6. Για την υπαγωγή της δωρεάς/γονικής παροχής στη φορολόγηση με βάση την κλίμακα, θα πρέπει να προκύπτει ρητά ότι αυτή συνεστήθη για την αγορά συγκεκριμένου ακινήτου για το οποίο ο δωρεοδόχος/τέκνο έτυχε της απαλλαγής. Επειδή η δήλωση φόρου δωρεάς ή γονικής παροχής υποβάλλεται μέσα σε βιμηνη προθεσμία από τη σύσταση αυτής, θα πρέπει κατά κανόνα να αναγράφονται στην οικεία δήλωση τα στοιχεία της δήλωσης φ.μ.α. (καθώς και του μεταβιβαστικού συμβολαίου, εάν τούτο έχει ήδη συνταχθεί), ώστε να είναι εφικτή η επαλήθευση της ισχύος της νομοθετικής ρύθμισης. Δεδομένου δε ότι η απαλλαγή από τον φ.μ.α. είναι προϋπόθεση για την υπαγωγή των εν λόγω χρηματικών δωρεών στη φορολόγηση με βάση την κλίμακα, η μη αναγραφή των στοιχείων (τουλάχιστον της δήλωσης φ.μ.α.) συνεπάγεται πρόσκληση του φορολογουμένου από τη Δ.Ο.Υ. εντός 3 εργάσιμων ημερών από την παραλαβή της δήλωσης, κατά τα οριζόμενα στην απόφαση Α.1137/2020, προκειμένου να τα συμπληρώσει. Η μη συμπλήρωση των στοιχείων της δήλωσης (εάν ο φορολογούμενος επικαλείται ότι αυτή δεν έχει υποβληθεί ακόμη) δεν συνεπάγεται υπαγωγή της χρηματικής δωρεάς σε αυτοτελή φορολόγηση στο στάδιο αυτό, εφόσον αναγράφονται τουλάχιστον τα στοιχεία του αγοραζόμενου ακινήτου και ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις απαλλαγής της πρώτης κατοικίας. Η επαλήθευση της συνδρομής όλων των προϋποθέσεων γίνεται εντός των επόμενων 60 ημερών αλλά και στο στάδιο του ελέγχου.

Προκειμένου δε να είναι βέβαιη η συνδρομή της απαλλαγής από τον φ.μ.α. ως προϋπόθεση για την φορολόγηση βάσει κλίμακας, οι δηλώσεις χρηματικών δωρεών/γονικών παροχών, για τις οποίες ο φόρος υπολογίστηκε με βάση τη φορολογική κλίμακα της Α' κατηγορίας πριν τη σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου και πριν την υποβολή της οικείας δήλωσης φ.μ.α., ελέγχονται υποχρεωτικά.

ΕΓΚ. ΑΑΔΕ Ε. 2038/30.5.2023.- Παροχή διευκρινίσεων για τη χορήγηση απαλλαγής α' κατοικίας από τους φόρους μεταβίβασης κεφαλαίου με βάση την απογραφή πληθυσμού έτους 2021.

Σχετικά με το ως άνω θέμα και για την ορθή εφαρμογή των διατάξεων των φορολογικών κεφαλαίων για τη χορήγηση απαλλαγής α' κατοικίας, σας γνωρίζουμε τα εξής:

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 26 και 43 του ν. 2961/2001 (Α' 266) «Κύρωση του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών και Κερδών από Τυχρά Παιγνία» καθώς και της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980 (Α' 238) «Περί απαλλαγής εκ του φόρου μεταβίβασης ακινήτων της αγοράς πρώτης κατοικίας, καταργήσεως και τροποποιήσεως διατάξεων προσδιορισμού εισοδήματος βάσει τεκμηρίων, καταργήσεως φορολογίας ακινήτου περιουσίας και άλλων τινών φορολογικών διατάξεων.» για τη χορήγηση απαλλαγής από το φόρο λόγω απόκτησης α' κατοικίας αιτία κληρονομιάς, γονικής παροχής ή αγοράς, απαιτείται, μεταξύ άλλων, ο δικαιούχος να μην έχει στην κυριότητά του ακίνητο που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων. Το πληθυσμιακό κριτήριο λαμβάνεται σύμφωνα με την τελευταία δημοσιευμένη στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως απογραφή πληθυσμού, κατά το χρόνο φορολογίας. Χρόνος φορολογίας, κατά την απόκτηση ακινήτου με αγορά είναι ο χρόνος σύνταξης του μεταβιβαστικού συμβολαίου (περ. 1 παρ. 1 του άρθρου 3 α.ν. 1521/1950 (Α' 245)). Κατά την απόκτηση ακινήτου με γονική παροχή, χρόνος φορολογίας είναι ο χρόνος σύνταξης του μεταβιβαστικού συμβολαίου ή ο χρόνος στον οποίο μετατίθεται η γένεση της φορολογικής υποχρέωσης (άρθρα 39 και 40 ν. 2961/2001). Επίσης, χρόνος φορολογίας κατά την απόκτηση ακινήτου αιτία κληρονομιάς είναι ο χρόνος του θανάτου ή ο χρόνος στον οποίο μετατίθεται η γένεση της φορολογικής υποχρέωσης (άρθρο 7 ν. 2961/2001).

2. Αρχικά με τον ν. 2539/1997 (Α' 244) «Συγκρότηση της Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκη-

σης (Πρόγραμμα «Καποδίστριας») συγκροτήθηκαν ανά νομό οι νέοι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης που προήλθαν μετά από τη συνένωση δήμων ή/και κοινοτήτων.

Με βάση την απογραφή του έτους 2001, όπως αποτυπωνόταν στην υπό στοιχεία 6821/Γ5-908 ΚΥΑ (Β' 715), για τη χορήγηση της απαλλαγής α' κατοικίας λαμβανόταν υπόψη ο πληθυσμός του δημοτικού ή κοινοτικού διαμερίσματος, το οποίο αντιστοιχούσε στον προϊσχύοντα δήμο ή κοινότητα.

Ακολούθως, με το ν. 3852/2010 (Α' 87) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης- Πρόγραμμα Καλλικράτη» επήλθαν περαιτέρω μεταβολές στη διοικητική διαίρεση της χώρας και προβλέφθηκαν οι δημοτικές και τοπικές κοινότητες, οι οποίες αντιστοιχούσαν στα προϊσχύοντα δημοτικά ή κοινοτικά διαμερίσματα. Δυνάμει της ως άνω διοικητικής διαίρεσης, εκδόθηκε η υπό στοιχεία 2891/15.03.2013 (Β' 630) απόφαση του Προέδρου της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής με θέμα «Αποτελέσματα της Απογραφής Πληθυσμού-Κατοικιών 2011 που αφορούν στον De facto Πληθυσμό της Χώρας».

3. Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1151/2013 εγκύκλιο του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων για τη χορήγηση απαλλαγής α' κατοικίας με βάση την απογραφή του πληθυσμού του 2011 προβλέπεται ότι για τον έλεγχο της συνδρομής των προϋποθέσεων της απαλλαγής, με χρόνο φορολογίας την 20/3/2013 και μετά λαμβάνεται υπόψη ο πληθυσμός της δημοτικής ή τοπικής κοινότητας και όχι ο πληθυσμός του ενιαίου δήμου με βάση την ανωτέρω απογραφή. Ο τελευταίος, λαμβάνεται υπόψη μόνο σε περιπτώσεις δήμων, οι οποίοι στερούνται περαιτέρω διοικητικής υποδιαίρεσης.

4. Ήδη με τον ν. 4555/2018 «Μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης - Εμβάθυνση της Δημοκρατίας - Ενίσχυση της Συμμετοχής - Βελτίωση της οικονομικής και αναπτυξιακής λειτουργίας των Ο.Τ.Α. [Πρόγραμμα «ΚΛΕΙΣΘΕΝΗΣ Ι»] (Α' 133), τροποποιήθηκε ο ν. 3852/2010 και τα τοπικά και δημοτικά διαμερίσματα, μετονομάστηκαν σε δημοτικές κοινότητες.

5. Σύμφωνα δε, με την υπό στοιχεία 2846/Β4-461 απόφαση του Προέδρου της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής με θέμα τα αποτελέσματα της απογραφής πληθυσμού- κατοικιών έτους 2021 που αφορά το μόνιμο πληθυσμό, (Β' 2802/26-4-2023), τα αποτελέσματα αποτυπώνονται κατά Αποκεντρωμένη Διοίκηση, Περιφέρεια, Περιφερειακή Ενότητα, Δήμο, Δημοτική Ενότητα και Δημοτική Κοινότητα.

6. Ενόψει των ανωτέρω, για τον έλεγχο της πλήρωσης του πληθυσμιακού κριτηρίου για την χορήγηση απαλλαγής α' κατοικίας κατά την απόκτηση ακινήτων με αγορά, γονική παροχή ή κληρονομιά με χρόνο φορολογίας την 26-4-2023 και μετά, λαμβάνεται υπόψη ο πληθυσμός της δημοτικής κοινότητας ή ο πληθυσμός της δημοτικής ενότητας, εφόσον αυτή στερείται περαιτέρω διοικητικής υποδιαίρεσης, όπως αυτός προκύπτει από την απογραφή πληθυσμού- κατοικιών έτους 2021 που αφορά το μόνιμο πληθυσμό.

ΑΡΘΡΟ 41

ΥΨΟΣ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ

1. Η απαλλαγή του άρθρου 40 παρέχεται:

α) Για αγορά κατοικίας από άγαμο μέχρι ποσού αξίας διακοσίων χιλιάδων (200.000) ευρώ, από έγγαμο ή μέρος συμφώνου συμβίωσης μέχρι ποσού αξίας διακοσίων πενήντα χιλιάδων (250.000) ευρώ και από έγγαμο ή μέρος συμφώνου συμβίωσης με αναπηρία τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%) μέχρι ποσού αξίας διακοσίων εβδομήντα πέντε χιλιάδων (275.000) ευρώ. Τα ποσά της παρούσας περίπτωσης προσαυξάνονται κατά είκοσι πέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ για καθένα από τα δύο (2) πρώτα τέκνα και κατά τριάντα χιλιάδες (30.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του δικαιούχου.

β) Για αγορά οικοπέδου από άγαμο μέχρι ποσού αξίας πενήντα χιλιάδων (50.000) ευρώ και από έγγαμο ή μέρος συμφώνου συμβίωσης μέχρι ποσού αξίας εκατό χιλιάδων (100.000) ευρώ. Τα ποσά της παρούσας περίπτωσης προσαυξάνονται κατά δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ για καθένα από τα δύο (2) πρώτα τέκνα και κατά δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του δικαιούχου.

2. Η απαλλαγή του έγγαμου παρέχεται και:

α) στον χήρο ή διαζευγμένο ή μέρος συμφώνου συμβίωσης που έχει λυθεί και έχει την επιμέλεια των ανηλίκων τέκνων της οικογένειας,

β) στην άγαμη μητέρα ανήλικων τέκνων και στον εξ αναγνώρισεως πατέρα, εφόσον του έχει ανατεθεί η επιμέλεια των τέκνων,

γ) στον άγαμο ενήλικο με αναπηρία τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%) ή σε έγγαμο ή μέρος συμφώνου συμβίωσης με προστατευόμενα τέκνα, ανεξάρτητα από την ηλικία τους, με αναπηρία τουλάχιστον εξήντα επτά τοις εκατό (67%) και

δ) στον επιζώντα σύζυγο ή μέρος συμφώνου συμβίωσης και στα ανήλικα τέκνα του αποβιώσαντος, στο όνομα του οποίου είχε εγκριθεί δάνειο από τον πρώην Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) για αγορά κατοικίας και το οποίο χορηγείται στους ως άνω κληρονόμους, ανεξαρτήτως του εάν η αγορά γίνεται από έναν ή όλους τους κληρονόμους εξ αδιαιρέτου.

3. Η απαλλαγή του άγαμου παρέχεται:

α) Στα ανήλικα τέκνα, τα οποία στερούνται και τους δύο γονείς τους και τελούν υπό δικαστική συμπαράσταση ή υπό την επιμέλεια τρίτου προσώπου που ορίστηκε με δικαστική απόφαση, είτε αυτά αγοράζουν ακίνητο εξ αδιαιρέτου είτε αγοράζουν αυτοτελώς χωριστό ακίνητο το καθένα.

β) Στον σύζυγο που βρίσκεται σε διάσταση και έχει κατατεθεί αίτηση ή αγωγή διαζυγίου τουλάχιστον έξι (6) μήνες πριν από τον χρόνο της αγοράς. Αν αυτός έχει την επιμέλεια των ανηλίκων τέκνων της οικογένειας, δικαιούται την απαλλαγή του έγγαμου. Αν δεν λυθεί ο γάμος με διαζύγιο μέσα σε πέντε (5) έτη από την αγορά, αίρεται η χορηγούμενη απαλλαγή και καταβάλλεται ο φόρος σύμφωνα με το άρθρο 43.

4. Σε περίπτωση αγοράς κατοικίας, στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μίας θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου και ενός αποθηκευτικού χώρου, για επιφάνεια

εκάστου έως είκοσι (20) τ.μ., εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και αποκτώνται ταυτόχρονα με το ίδιο συμβόλαιο αγοράς.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1078/1980. Άρθρο 1.

Με τις προϋποθέσεις που ορίζονται στο πρώτο εδάφιο, η απαλλαγή του εγγάμου παρέχεται και:

α) στο χήρο ή διαζευγμένο που έχει την επιμέλεια των ανηλικών τέκνων της οικογένειας,
β) στην άγαμη μητέρα ανηλικών τέκνων ή στον εξ αναγνωρίσεως πατέρα, εφόσον του έχει ανατεθεί η επιμέλεια των τέκνων,

γ) στον άγαμο ενήλικο, ο οποίος παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία ή σε έγγαμο που έχει προστατευόμενα τέκνα, ανεξάρτητα από την ηλικία τους, που παρουσιάζουν την ίδια αναπηρία, και

δ) στον επιζώντα σύζυγο και τα ανήλικα τέκνα του αποβιώσαντος, στο όνομα του οποίου είχε εγκριθεί δάνειο από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας για αγορά κατοικίας, που χορηγείται στους ως άνω κληρονόμους, ανεξάρτητα από το αν η αγορά γίνεται από τον έναν ή από όλους τους κληρονόμους μαζί εξ αδιαίρετου.

Με τις προϋποθέσεις που ορίζονται στο πρώτο εδάφιο την απαλλαγή του άγαμου δικαιούνται και τα ανήλικα τέκνα, τα οποία στερούνται και τους δύο γονείς τους και τελούν υπό επιτροπεία ή υπό την επιμέλεια τρίτου προσώπου, που ορίστηκε με δικαστική απόφαση είτε αγοράζουν ακίνητο εξ αδιαίρετου είτε αγοράζουν αυτοτελώς χωριστό ακίνητο το καθένα. Την απαλλαγή του άγαμου δικαιούται και ο σύζυγος που βρίσκεται σε διάσταση και έχει καταθέσει αίτηση ή αγωγή διαζυγίου τουλάχιστον έξι (6) μήνες πριν από το χρόνο της αγοράς. Αν έχει την επιμέλεια των ανηλικών τέκνων της οικογένειας, δικαιούται απαλλαγή ως έγγαμος. Αν δεν λυθεί ο γάμος με διαζύγιο μέσα σε πέντε (5) έτη από την αγορά, αίρεται η χορηγηθείσα απαλλαγή και καταβάλλεται ο οικείος φόρος σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 5 του άρθρου αυτού.

2. Η απαλλαγή που προβλέπεται από την προηγούμενη παράγραφο παρέχεται:

α) Για αγορά κατοικίας από άγαμο μέχρι ποσού αξίας διακοσίων χιλιάδων (200.000) ευρώ, από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας διακοσίων πενήντα χιλιάδων (250.000) ευρώ ενώ, από έγγαμο ο οποίος παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία μέχρι ποσού αξίας διακοσίων εβδομήντα πέντε χιλιάδων (275.000) ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά είκοσι πέντε χιλιάδες (25.000) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά τριάντα χιλιάδες (30.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

β) Για αγορά οικοπέδου από άγαμο μέχρι ποσού αξίας πενήντα χιλιάδων (50.000) ευρώ, ενώ από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας εκατό χιλιάδων (100.000) ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά δεκαπέντε χιλιάδες (15.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

Σε περίπτωση αγοράς κατοικίας, στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μίας θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου και ενός αποθηκευτικού χώρου, για επιφάνεια εκάστου έως είκοσι (20) τ.μ., εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και αποκτώνται ταυτόχρονα με το ίδιο συμβόλαιο αγοράς.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 41 Ν. 5219/2025

Με την άρθρο 41 κωδικοποιούνται τα εδάφια πέμπτο έως ένατο της παρ. 1 και η παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, όπως οι παρ. 1 και 2 αντικαταστάθηκαν με την παρ. 1 του άρθρου 21 του ν. 3842/2010, ως προς το ύψος της χορηγούμενης απαλλαγής με νομοτεχνικές βελτιώσεις και

αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό της περιεχόμενο και να συμπεριλαμβάνεται η απαλλαγή του αγοραστή που είναι μέρος συμφώνου συμβίωσης, σύμφωνα με τους όρους που προβλέπονται για τους έγγαμους, όπως άλλωστε ορίζεται και στον ν. 4356/2015.

Ειδικότερα:

α) Στην παρ. 1 κωδικοποιούνται τα εδάφια πρώτο και δεύτερο της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980.

β) Στην παρ. 2 κωδικοποιείται το πέμπτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980.

γ) Στην παρ. 3 κωδικοποιούνται τα εδάφια έκτο έως ένατο της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980.

δ) Στην παρ. 4 κωδικοποιείται το τρίτο και τελευταίο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980.

ΑΡΘΡΟ 42

ΔΙΚΑΙΟΥΧΟΙ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ

Το παρόν Κεφάλαιο εφαρμόζεται σε συμβάσεις αγοράς ακινήτων, εφόσον ο αγοραστής κατοικεί μόνιμα στην Ελλάδα ή προτίθεται να εγκατασταθεί σε αυτή και αφορά:

- α) Έλληνες,
- β) ομογενείς από Αλβανία, Τουρκία και χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης,
- γ) πολίτες των κρατών μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου,
- δ) αναγνωρισμένους πρόσφυγες, σύμφωνα με την κείμενη νομοθεσία και
- ε) πολίτες τρίτων χωρών που απολαμβάνουν σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις του καθεστώτος του επί μακρόν διαμένοντος στην Ελλάδα.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1078/1980. Άρθρο 1.

3. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται σε συμβάσεις αγοράς ακινήτων, εφόσον ο αγοραστής κατοικεί μόνιμα στην Ελλάδα ή προτίθεται να εγκατασταθεί σε αυτή και εντάσσεται στις ακόλουθες κατηγορίες δικαιούχων:

- α) Έλληνες,
- β) ομογενείς από Αλβανία, Τουρκία και χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης,
- γ) οι πολίτες των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου,
- δ) αναγνωρισμένοι πρόσφυγες, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 96/2008 (ΦΕΚ 152 Α'), και
- ε) πολίτες τρίτων χωρών που απολαμβάνουν του καθεστώτος του επί μακρόν διαμένοντος στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του π.δ. 150/2006 (ΦΕΚ 160 Α').

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 42 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 42 κωδικοποιείται η παρ. 3 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 21 του ν. 3842/2010 (Α' 58), τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 321 του ν. 4072/2012 (Α' 86) και με την παρ. 4 του άρθρου 23 του ν. 3943/2011 (Α' 66), ως προς τους δικαιούχους της απαλλαγής με νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές

κανονιστικό της περιεχόμενο.

Ειδικότερα, απαλείφονται οι διατάξεις στις οποίες γίνεται παραπομπή για την απόδειξη της ιδιότητας των δικαιούχων για λόγους συμβατότητας με την εκάστοτε συναφή νομοθεσία.

ΑΡΘΡΟ 43

ΧΟΡΗΓΗΣΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ ΓΙΑ ΝΕΑ ΑΓΟΡΑ

1. Η απαλλαγή από τον φόρο για αγορά κατοικίας ή οικοπέδου παρέχεται μία φορά.
 2. Απαλλαγή παρέχεται και για κάθε νέα αγορά ακινήτου εφόσον:
 - α) τα ακίνητα που έχει στην κυριότητά του κατά τον χρόνο της νέας αγοράς ο αγοραστής, ο σύζυγος ή το μέρος συμφώνου συμβίωσης ή τα ανήλικα τέκνα τους, δεν πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους και
 - β) ο αγοραστής υποβάλλει την οικεία δήλωση και καταβάλλει εφάπαξ τον φόρο που αναλογεί στην αξία του ακινήτου που έτυχε της απαλλαγής.
- Για την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου, ως αξία ακινήτου λαμβάνεται η αξία που έχει αυτό κατά τον χρόνο της νέας απαλλαγής. Ο φόρος που αναλογεί υπολογίζεται με τη χρήση των συντελεστών που ίσχυαν κατά τον χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής και καταβάλλεται εφάπαξ, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο καταβληθέν τίμημα κατά τον χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.
3. Η απαλλαγή της παρ. 2 παρέχεται σύμφωνα με τους όρους και τις προϋποθέσεις της και σε πρόσωπα τα οποία έτυχαν απαλλαγής:
 - α) από τον φόρο μεταβίβασης για απόκτηση στέγης μέχρι τις 14.7.1980 ή
 - β) από τον φόρο κληρονομιάς ή γονικής παροχής για απόκτηση πρώτης κατοικίας.
 4. Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., καθορίζονται ο τρόπος διαπίστωσης των προϋποθέσεων της απαλλαγής σύμφωνα με το παρόν Κεφάλαιο και τα απαραίτητα δικαιολογητικά.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1078/1980. Άρθρο 1.

5. Η απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης για αγορά κατοικίας ή οικοπέδου παρέχεται μία φορά. Απαλλαγή παρέχεται και για κάθε νέα αγορά ακινήτου εφόσον:
 - α) τα ακίνητα που έχει στην κυριότητά του κατά το χρόνο της νέας αγοράς ο αγοραστής, ο σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους, δεν πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους και
 - β) ο αγοραστής υποβάλει την οικεία δήλωση και καταβάλλει εφάπαξ το φόρο που αναλογεί στην αξία του ακινήτου που έτυχε της απαλλαγής.
- Για την εφαρμογή της διάταξης αυτής, ως αξία ακινήτου λαμβάνεται η αξία που έχει αυτό κατά το χρόνο της νέας απαλλαγής. Ο φόρος που αναλογεί εξευρίσκεται με τη χρήση των συντελεστών που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής και καταβάλλεται εφάπαξ, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο καταβληθέν τίμημα κατά το χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.
- Η απαλλαγή αυτή παρέχεται και σε πρόσωπα τα οποία έτυχαν απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης για απόκτηση στέγης μέχρι 14.7.1980, καθώς και σε πρόσωπα που έτυχαν απαλλαγής από το φόρο κληρονομιάς ή γονικής παροχής για απόκτηση πρώτης κατοικίας, εφόσον για τα πρόσωπα αυτά συντρέχουν οι προϋποθέσεις απαλλαγής της παραγράφου αυτής και καταβληθεί

ο οικείος φόρος κατά περίπτωση.

11. Δι' αποφάσεων του Υπουργού των Οικονομικών δημοσιευομένων διά της Εφημερίδος της Κυβερνήσεως, καθορίζονται ο τρόπος διαπιστώσεως των προϋποθέσεων της κατά το παρόν άρθρον απαλλαγής και τα αναγκαιούντα προς τούτο δικαιολογητικά, ως και πάσα άλλη αναγκαία διά την εφαρμογήν αυτού λεπτομέρεια.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 43 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 43 κωδικοποιούνται οι διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, όπως η παρ. 5 αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 10 του ν. 3091/2002, αναφορικά με τις προϋποθέσεις χορήγησης απαλλαγής α' κατοικίας για κάθε νέα αγορά ακινήτου και της παρ. 11 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, με εκτεταμένες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό της περιεχόμενο.

Ειδικότερα:

α) Στην παρ. 1 κωδικοποιείται το πρώτο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980.

β) Στην παρ. 2 κωδικοποιούνται τα εδάφια δεύτερο έως τέταρτο της παρ. 5 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980.

γ) Στην παρ. 3 κωδικοποιείται το πέμπτο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980.

δ) Στην παρ. 4 κωδικοποιείται η παρ. 11 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, ως προς την εξουσιοδοτική διάταξη με επικαιροποίηση του αρμόδιου οργάνου για την έκδοσή της.

Συγκεκριμένα, αντικαταστάθηκε η πρόβλεψη για την έκδοση της απόφασης για τον τρόπο διαπίστωσης των προϋποθέσεων του παρόντος κεφαλαίου και τον καθορισμό των απαραίτητων δικαιολογητικών από τον Υπουργό Οικονομικών, με την πρόβλεψη για την έκδοσή της από τον Διοικητή της ΑΑΔΕ σύμφωνα με την υπό στοιχία Δ6Α 1015213 ΕΞ 2013/28-1-2013 κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και του Υφυπουργού Οικονομικών «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων στον Γενικό Γραμματέα της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών» (Β' 130, διορθ. σφάλμ. Β' 372) σε συνδυασμό με το άρθρο 2 του ν. 4389/2016.

ΑΡΘΡΟ 44

ΑΡΣΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ

Ενότητα Α

1. Με την επιφύλαξη του άρθρου 43, η απαλλαγή παρέχεται υπό τον όρο ότι το ακίνητο θα παραμείνει στην κυριότητα του αγοραστή για μία τουλάχιστον πενταετία.

2. Εάν ο αγοραστής μεταβιβάσει την κυριότητα του ακινήτου ή συστήσει επί αυτού οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα, πλην υποθήκης, πριν από την παρέλευση πενταετίας, υποχρεούται, πριν από τη μεταβίβαση ή τη σύσταση του εμπράγματος δικαιώματος, να υποβάλει δήλωση και να καταβάλει εφάπαξ τον φόρο που αναλογεί στην αξία αυτού.

3. Ο φόρος υπολογίζεται με βάση την αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο της νέας μεταβίβασης ή της σύστασης του εμπράγματος δικαιώματος ή το δηλούμενο τίμημα της νέας μεταβίβασης εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, με εφαρμογή των συντελεστών που ίσχυαν κατά τον χρόνο χορήγησης της απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου του χρόνου απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

4. Απαγορεύεται, πριν από την παρέλευση πενταετίας, η σύνταξη συμβολαίου μεταβίβασης κυριότητας ακινήτου ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος επί αυτού, πλην υποθήκης, για το οποίο έχει χορηγηθεί απαλλαγή, εάν δεν προσαρτηθεί από τον συμβολαιογράφο που συντάσσει το συμβόλαιο αντίγραφο της υποβληθείσας δήλωσης για την άρση της απαλλαγής και το αποδεικτικό καταβολής του φόρου.

5. Εάν έχει χορηγηθεί απαλλαγή και στους δύο συζύγους ή και στα δύο μέρη συμφώνου συμβίωσης κατά την αγορά ακινήτου εξ αδιαιρέτου και ένας από αυτούς μεταβιβάσει το ποσοστό του, καταβάλλεται ο φόρος που αναλογεί στο ποσοστό αυτό.

Ενότητα Β

Αν ο αγοραστής δεν εγκατασταθεί στην Ελλάδα εντός προθεσμίας δύο (2) ετών από την αγορά, υποχρεούται να υποβάλει δήλωση το αργότερο εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από τη συμπλήρωση του χρόνου αυτού και να καταβάλει τον φόρο κατά τα οριζόμενα στην παρ. 3 της Ενότητας Α του παρόντος άρθρου. Για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο υποβολής της δήλωσης.

Ενότητα Γ

Σε περίπτωση διαπίστωσης μη συνδρομής των προϋποθέσεων της απαλλαγής, επιβάλλονται ο φόρος και τα πρόστιμα του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58). Ο φόρος του προηγούμενου εδαφίου υπολογίζεται με βάση την αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο διαπίστωσης της παράβασης με εφαρμογή των συντελεστών που ίσχυαν κατά τον χρόνο χορήγησης της απαλλαγής, εκτός εάν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου του χρόνου της απαλλαγής είναι μεγαλύτερος. Αν η αξία που έχει απαλλαγεί από τον φόρο αποτελεί τμήμα της συνολικής αξίας του ακινήτου, ο φόρος επιβάλλεται με βάση το τμήμα αυτό και η αξία του υπολογίζεται με βάση τη σχέση της αξίας που έχει απαλλαγεί προς τη συνολική αξία κατά τον χρόνο της απαλλαγής.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1078/1980. Άρθρο 1.

7. Επιφυλασσομένων των διατάξεων του δευτέρου εδαφίου της παραγράφου 5 του παρόντος άρθρου, η απαλλαγή παρέχεται υπό τον όρον ότι το ακίνητον θα παραμείνη εις την κυριότητα του αγοραστού επί μίαν τουλάχιστον πενταετίαν.

Αν ο αγοραστής μεταβιβάσει ή συστήσει επ' αυτού οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα, πλην υποθήκης, πριν τη παρέλευση πενταετίας, υποχρεούται, πριν τη μεταβίβαση ή τη σύσταση του εμπράγματος δικαιώματος, σε υποβολή δήλωσης και καταβολή εφάπαξ του φόρου που αναλογεί στην αξία του ακινήτου.

Ο φόρος υπολογίζεται με βάση την αξία του ακινήτου κατά το χρόνο της νέας μεταβίβασης ή της σύστασης του εμπράγματος δικαιώματος ή το δηλούμενο τίμημα της νέας μεταβίβασης, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, με εφαρμογή των συντελεστών που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου του χρόνου απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

Προ της παρελεύσεως πενταετίας απαγορεύεται η σύνταξις συμβολαιογραφικού εγγράφου, μεταβιβάζοντος την κυριότητα ή συνιστώντος εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτου, πλην υποθήκης, το οποίον δεν υπήχθη εις φόρον κατά τα άνω, εάν δεν προσαρτηθή υπό του συμβολαιογράφου, εις το παρ' αυτού συντασσόμενον συμβόλαιον, βεβαίωσις του αρμοδίου Οικον. Εφόρου περί υποβολής δηλώσεως και καταβολής ολοκλήρου του ποσού του κατά το προηγούμενον εδάφιον φόρου.

Αν έχει χορηγηθεί απαλλαγή και στους δύο συζύγους κατά την αγορά ακινήτου εξ αδιαιρέτου, κατά τη μεταβίβαση του ποσοστού του ενός συζύγου καταβάλλεται ο φόρος που αναλογεί στο ποσοστό αυτό.

Αν ο αγοραστής δεν εγκατασταθεί στην Ελλάδα εντός προθεσμίας δύο ετών από την αγορά, υποχρεούται να υποβάλει δήλωση το αργότερο εντός προθεσμίας έξι μηνών από τη συμπλήρωση της διετίας και να καταβάλει το φόρο, κατά τα οριζόμενα στο προηγούμενο εδάφιο. Για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία του ακινήτου κατά το χρόνο υποβολής της δήλωσης.

8. Αν χορηγήθηκε απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος άρθρου, ενώ δεν συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις, επιβάλλεται σε βάρος του αγοραστή, εκτός από τον αναλογούντα κύριο φόρο, και πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό εκατό τοις εκατό (100%) επί του κυρίου φόρου. Ο κύριος φόρος υπολογίζεται με βάση την αξία του ακινήτου κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης με εφαρμογή των συντελεστών που ίσχυαν κατά το χρόνο χορήγησης της απαλλαγής, εκτός εάν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου του χρόνου της απαλλαγής είναι μεγαλύτερος. Ο ανωτέρω πρόσθετος φόρος δεν μπορεί να μειωθεί κατά τις διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 2 του ν. 2523/1997 (ΦΕΚ 179 Α'). Αν η αξία που έχει απαλλαγεί από το φόρο αποτελεί τμήμα της συνολικής αξίας του ακινήτου, ο κύριος και πρόσθετος φόρος επιβάλλεται με βάση το τμήμα αυτό, η αξία του οποίου εξευρίσκεται με βάση τη σχέση της αξίας που έχει απαλλαγεί προς τη συνολική αξία, κατά το χρόνο της απαλλαγής.

Το δικαίωμα του Δημοσίου διά τον καταλογισμόν του κυρίου και προσθέτου φόρου του παρόντος παραγράφου μετά πάροdon δέκα πέντε (15) ετών από του τέλους του έτους εντός του οποίου παρεσχέθη η απαλλαγή, έστω και αν η υπόθεσις επεραιώθη κατά τα εν παραγράφοις 2 και 3 του άρθρου 8 του διά του Ν. 1587/1950 κυρωθέντος Α.Ν. 1521/1950 «περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων», ως ισχύει, οριζόμενα.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 44 Ν. 5219/2025

Με τον άρθρο 44 κωδικοποιούνται και αποδίδονται σε τρεις διακεκριμένες ενότητες οι παρ. 7 και 8 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, όπως η παρ. 7 τροποποιήθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 2 του ν. 2892/2001, με τις παρ. 9 και 12 του άρθρου 35 του ν. 3220/2004 και με την παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 3943/2011, η παρ. 8 τροποποιήθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 3 του ν. 3634/2008 αναφορικά με τις περιπτώσεις και τις προϋποθέσεις άρσης της χορηγούμενης απαλλαγής, με εκτεταμένες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό της περιεχόμενο, με προσαρμογή υφιστάμενων αναχρονιστικών προβλέψεων και αναφορά σε νέες ψηφιακές ρυθμίσεις καθώς και με εναρμόνιση του περιεχομένου τους στις ρυθμίσεις του Κ.Φ.Δ.

Ειδικότερα:

α) Στις παρ. 1 έως 5 της Ενότητας Α κωδικοποιούνται τα εδάφια πρώτο έως πέμπτο της παρ. 7 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, αναφορικά με τους όρους και τις προϋποθέσεις άρσης της απαλλαγής σε περίπτωση μεταβίβασης του ακινήτου ή σύστασης εμπραγμάτου δικαιώματος επ' αυτού, εντός προθεσμίας πέντε (5) ετών από την αγορά, με απαλοιφή της υποχρέωσης προσάρτησης στο συμβόλαιο βεβαίωσης από την οποία αποδεικνύεται η υποβολή της δήλωσης για την άρση της απαλλαγής και την καταβολή του φόρου και αντικατάσταση αυτής στην κωδικοποιητική παρ. 4 από την υποχρέωση προσάρτησης της δήλωσης για την άρση της απαλλαγής και του εκδιδόμενου αποδεικτικού καταβολής, η έκδοση του οποίου προβλέπεται ήδη στο άρθρο 15 του ν. 4223/2013, το οποίο κωδικοποιείται με την παρ. 1 του άρθρου 123 του παρόντος Κώδικα.

β) Στην Ενότητα Β κωδικοποιείται το έκτο εδάφιο της παρ. 7 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, για την άρση της απαλλαγής σε περίπτωση μη εγκατάστασης του αγοραστή στην Ελλάδα, εντός δύο ετών από την αγορά.

γ) Στην Ενότητα Γ κωδικοποιείται η παρ. 8 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, ως προς τον τρόπο άρσης της απαλλαγής σε κάθε περίπτωση διαπίστωσης μη συνδρομής των προϋποθέσεων για τη χορήγησή της. Συγκεκριμένα, προβλέπεται η επιβολή των προστίμων σύμφωνα με τον Κ.Φ.Δ. και αντίστοιχα απαλείφονται τα εδάφια που προβλέπουν την επιβολή πρόσθετου φόρου. Επιπλέον, απαλείφεται το πέμπτο εδάφιο της παρ. 8 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, καθώς τα ζητήματα παραγραφής ρυθμίζονται πλέον από τον Κ.Φ.Δ..

δ) Επισημαίνεται, ότι οι παρ. 9 έως 12 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, πλην του δεύτερου εδαφίου της παρ. 9 το οποίο κωδικοποιείται στην παρ. 6 του άρθρου 123 του παρόντος Κώδικα, απαλείφονται, καθώς έχει εξαντληθεί το ρυθμιστικό τους περιεχόμενο.

ΑΡΘΡΟ 45

ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΓΙΑ ΑΓΟΡΑ ΣΤΗ ΘΡΑΚΗ

Σε πρόσωπα τα οποία αγοράζουν κατοικία ή διαμέρισμα ή οικόπεδο που βρίσκεται στις περιφερειακές ενότητες Ξάνθης, Ροδόπης και Έβρου, παρέχεται απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων σύμφωνα με τις παρ. 2 και 5 του άρθρου 40, το άρθρο 41 και την Ενότητα Α' του άρθρου 44, εφόσον θα ιδιοκατοικήσουν σε αυτή για πέντε (5) έτη. Η απαλλαγή παρέχεται ανεξάρτητα από το εάν τα πρόσωπα αυτά έχουν άλλη κατοικία ή διαμέρισμα ή οικόπεδο σε άλλη περιφερειακή ενότητα, πλην των αναφερομένων στο πρώτο εδάφιο ή έτυχαν απαλλαγής από τον φόρο μεταβίβασης για την αγορά πρώτης κατοικίας.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 2873/2000.- Άρθρο 48. Απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης.

Απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων παρέχεται με τους όρους που αναφέρονται στις διατάξεις των παραγράφων 2, 4 των εδαφίων δεύτερου και τρίτου της παραγράφου 7, καθώς και των παραγράφων 11, 12 και 15 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, κατ' εξαίρεση, και σε πρόσωπα τα οποία αγοράζουν οικία ή διαμέρισμα ή οικόπεδο, στην περιφέρεια της Θράκης, εφόσον θα ιδιοκατοικήσουν σε αυτή για πέντε (5) έτη, ανεξάρτητα από το αν έχουν άλλη κατοικία ή διαμέρισμα ή οικόπεδο σε άλλη περιφέρεια της Ελλάδας ή έτυχαν απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης για την αγορά πρώτης κατοικίας.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 45 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 45 κωδικοποιείται το άρθρο 48 του ν. 2873/2000, ως προς τη χορήγηση απαλλαγής για αγορά κατοικίας στη Θράκη, με εκτεταμένες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις και τις απαραίτητες προσαρμογές με βάση τον ν. 3852/2010 για τη διοικητική διαίρεση της χώρας.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ'
ΕΙΔΙΚΗ ΑΓΡΟΤΙΚΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ
ΑΡΘΡΟ 46
ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

1. Συμβάσεις αγοράς ή ανταλλαγής γεωργικών και κτηνοτροφικών εκτάσεων, μαζί με τις εγκαταστάσεις τους που εξυπηρετούν αποκλειστικά την εκμετάλλευσή τους, απαλλάσσονται από τον φόρο, εφόσον η μεταβίβαση γίνεται σε αγρότη. Το προηγούμενο εδάφιο δεν εφαρμόζεται στις δικαιοπραξίες του άρθρου 12 του ν. 634/1977 (Α' 186).

2. Ο χαρακτήρας της μεταβιβαζόμενης έκτασης ως γεωργικής ή κτηνοτροφικής αποδεικνύεται με βεβαίωση που χορηγείται από την αρμόδια κατά τόπο Διεύθυνση Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής της οικείας Περιφερειακής Ενότητας και υποβάλλεται μαζί με τη δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου.

3. Η απαλλαγή παρέχεται σε φυσικά πρόσωπα που είναι κατά κύριο επάγγελμα αγρότες ή κτηνοτρόφοι και απασχολούνται προσωπικά ή τα μέλη της οικογένειάς τους με γεωργικές ή κτηνοτροφικές εργασίες, ανεξάρτητα από το εάν αυτοί χρησιμοποιούν βοήθητικό ή εργατικό προσωπικό. Η απαλλαγή παρέχεται υπό τον όρο ότι η αγοραζόμενη έκταση θα χρησιμοποιείται ανελλιπώς για δέκα πέντε (15) τουλάχιστον έτη από τη μεταβίβαση, αποκλειστικά για γεωργική ή κτηνοτροφική εκμετάλλευση.

4. Οι παρ. 1 και 2 δεν εφαρμόζονται για τις γεωργικές και κτηνοτροφικές εκτάσεις που βρίσκονται ολικά ή μερικά σε ζώνη ακτίνας τριακοσίων (300) και χιλίων (1.000) μέτρων αντίστοιχα από τον αιγιαλό ή εφάπτονται σε ρυμοτομικό σχέδιο ή οικισμό. Με απόφαση του Υπουργού Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων ορίζονται για τα μικρά νησιά διαφορετικές αποστάσεις, οι οποίες για τη γεωργία είναι έως διακόσια (200) μέτρα και για την κτηνοτροφία είναι έως τετρακόσια (400) μέτρα.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 634/1977.- Άρθρο 13. Φορολογικά απαλλαγαί.

2. Συμβάσεις αγοράς ή ανταλλαγής γεωργικών και κτηνοτροφικών εκτάσεων, μαζί με τις εγκαταστάσεις τους που εξυπηρετούν αποκλειστικά την εκμετάλλευσή τους, απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων, εφόσον η μεταβίβαση γίνεται σε αγρότη.

Οι διατάξεις των προηγούμενων εδαφίων δεν εφαρμόζονται στις δικαιοπραξίες του άρθρου 12 του παρόντος νόμου.

3. Η περί ης η προηγούμενη παράγραφος απαλλαγή παρέχεται μόνον εις φυσικά πρόσωπα ασχολούμενα προσωπικώς ή δια των μελών της οικογενείας των και κατά κύριον επάγγελμα εις την γεωργίαν ή κτηνοτροφίαν, έστω και αν έτι ταύτα χρησιμοποιούν επιβοηθητικώς και ξένους εργάτας υπο τον όρον, ότι η αγοραζόμενη έκτασις θα χρησιμοποιηται υπ' αυτών από της μεταβίβασεως ελλιπώς επί δέκα πέντε (15) τουλάχιστον έτη κατ' αποκλειστικότητα δια γεωργικήν ή κτηνοτροφικήν εκμετάλλευσιν.

4. Η διάταξη της παραγράφου 2 του παρόντος άρθρου δεν εφαρμόζεται για τις γεωργικές και

κτηνοτροφικές εκτάσεις, που βρίσκονται ολικά ή μερικά σε ζώνη ακτίνας τριακοσίων (300) και χιλίων (1.000) μέτρων αντίστοιχα από τον αιγιαλό ή εφάπτονται στο ρυμοτομικό σχέδιο πόλης ή κωμόπολης ή κοινότητας ή σε οικισμό.

Με απόφαση του Υπουργού Γεωργίας προσδιορίζονται για τα μικρά νησιά διαφορετικές αποστάσεις. Για μεν τη γεωργία έως διακόσια (200) μέτρα, για δε την κτηνοτροφία τετρακόσια (400) μέτρα.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 46 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 46 κωδικοποιούνται οι παρ. 2 έως 4 του άρθρου 13 του ν. 634/1977 (Α' 186) όπως η παρ. 2 τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 2520/1997 (Α' 173), με την παρ. 9 του άρθρου 13 του ν. 2948/2001 και με τις παρ. 1 και 4 του άρθρου 8 του ν. 3220/2004, η παρ. 4 αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 2520/1997, με εκτεταμένες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό της περιεχόμενο και με τις κατάλληλες αναπροσαρμογές λόγω μεταβολής του νομοθετικού πλαισίου.

Ειδικότερα:

- α) Στην παρ. 1 κωδικοποιείται το πρώτο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 634/1977.
- β) Στην παρ. 2 κωδικοποιούνται το δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 634/1977, με επικαιροποίηση της αρμόδιας υπηρεσίας για τη χορήγηση της βεβαίωσης για την απόδειξη του χαρακτήρα της μεταβιβαζόμενης έκτασης ως γεωργικής ή κτηνοτροφικής.
- γ) Στην παρ. 3 κωδικοποιείται η παρ. 3 του άρθρου 13 του ν. 634/1977.
- δ) Στην παρ. 4 κωδικοποιείται η παρ. 4 του άρθρου 13 του ν. 634/1977 με την επικαιροποίηση του αρμόδιου οργάνου για την έκδοση της απόφασης που προβλέπεται σε αυτή.

ΥΠΟΥΡΓΙΚΕΣ ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

ΑΠΟΦΑΣΗ ΥΠΟΥΡΓΩΝ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ ΚΑΙ ΓΕΩΡΓΙΑΣ 337410/10.7.1998.- Λεπτομέρειες εφαρμογής του ν. 2520/1997 «Μέτρα για τους νέους αγρότες, σύσταση Οργανισμού Γεωργικής Επαγγελματικής Εκπαίδευσης, Κατάρτισης και Απασχόλησης και άλλες διατάξεις» (Α 173).

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

- α) Της παραγράφου 13 του άρθρου 13 του ν. 2601/1998 «Ενισχύσεις ιδιωτικών επενδύσεων για την οικονομική και περιφερειακή ανάπτυξη της χώρας και άλλες διατάξεις» (Α 81).
- β) Του ν. 2520/1997, που τροποποιήθηκε με το άρθρο 70 του ν. 2538/1997 «Τροποποίηση της κείμενης νομοθεσίας για τα γεωργικά και κτηνιατρικά φάρμακα, ρύθμιση χρεών συνεταιριστικών οργανώσεων και άλλες διατάξεις» (Α 242) και το άρθρο 13 του ν. 2601/1998.
- γ) Του ν. 2332/1995 «Μητρώο Αγροτών και Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων και άλλες διατάξεις» (Α 181).

.....
Αποφασίζουμε

Άρθρο 1

Εννοιολογικοί Προσδιορισμοί

Για την εφαρμογή του ν. 2520/1997 που τροποποιήθηκε με το άρθρο 70 του ν. 2538/1997 και άρθρο 13 του ν. 2601/1998, οι παρακάτω ορισμοί έχουν την εξής έννοια:

- α) Αγροτική εκμετάλλευση: Νοείται η μονάδα παραγωγής προς πώληση ενός ή περισσότερων προϊόντων των κλάδων του αγροτικού τομέα, υπό ενιαία διοίκηση και διαχείριση.

Στις δραστηριότητες της αγροτικής εκμετάλλευσης (αγροτικές δραστηριότητες) εκτός από τις δραστηριότητες της πρωτογενούς παραγωγής περιλαμβάνονται και οι δραστηριότητες:

αα) Η διακίνηση, μεταφορά, τυποποίηση, συσκευασία, μεταποίηση, αποθήκευση μέχρι του σταδίου της χονδρικής πώλησης αποκλειστικά των προϊόντων που παράγει η εκμετάλλευση.

ββ) Οι αγροτουριστικές, αγροτοβιοτεχνικές, δασικές δραστηριότητες και οι δραστηριότητες παραδοσιακής βιοτεχνίας και διατήρησης του φυσικού χώρου.

γγ) Η λιανική και χονδρική πώληση των προϊόντων της πρωτογενούς παραγωγής και της πρώτης μεταποίησης.

β) Κλάδοι του αγροτικού τομέα νοούνται:

αα) Η γεωργία: Ως γεωργία νοείται:

- Η φυτική παραγωγή.

- Η ζωική παραγωγή, η οποία περιλαμβάνει την κτηνοτροφία (αιγοπροβατοτροφία, αγελαδοτροφία, χοιροτροφία, μόνοπλα), την πτηνοτροφία, τη σηροτροφία, τη μελισσοκομία καθώς και κάθε είδους εκτροφή (κονικλοτροφία, σαλιγκαροτροφία, κ.λπ.).

- Η υδατοκαλλιέργεια σε δεξαμενές ξηράς, εφόσον ασκείται από αγρότες στα όρια της αγροτικής εκμετάλλευσης.

ββ) Η δασοπονία.

γγ) Η αλιεία που διακρίνεται σε:

- Συλλεκτική αλιεία (θαλάσσια, πλην υπερπόντιας, εσωτερικών υδάτων και σπογγαλιεία).

- Υδατοκαλλιέργεια (ιχθυοκαλλιέργεια, οστρακοκαλλιέργεια, κ.λπ. γλυκών και αλμυρών νερών).

δδ) Ο αγροτουρισμός, η αγροτοβιομηχανία, παραδοσιακή βιοτεχνία προστασία του φυσικού χώρου.

γ) Αγροτική εργασία: Νοείται η εργασία που προσφέρεται συστηματικά από φυσικό πρόσωπο για την επίτευξη οικονομικού αποτελέσματος και μπορεί να είναι:

αα) Χειρωνακτικής φύσεως στη δική του αγροτική εκμετάλλευση ή σε εκμεταλλεύσεις τρίτων εφόσον πρόκειται για εργάτη γης.

ββ) Διοικητικής, διαχειριστικής φύσεως ή με χρήση μηχανών στη δική του αγροτική εκμετάλλευση.

Για τη σύγκριση της αγροτικής και εξωαγροτικής απασχόλησης χρησιμοποιείται ο όρος Μονάδα Ανθρώπινης Εργασίας (ΜΑΕ).

Ως Μονάδα Ανθρώπινης Εργασίας θεωρείται η εργασία 1.750 ωρών που προσφέρεται κατά τη διάρκεια ενός ημερολογιακού έτους και σε καθεστώς πλήρους απασχόλησης σε όλους τους τομείς της οικονομίας, ανεξάρτητα πραγματικού γεγονότος. Αυτό σημαίνει ότι ο συνολικός ετήσιος χρόνος απασχόλησης στην αγροτική εκμετάλλευση και έξω απ αυτή δεν μπορεί να ξεπεράσει τις 1.750 ώρες ετησίως ανά άτομο.

Ο υπολογισμός των απαιτούμενων ΜΑΕ για την κανονική λειτουργία της εκμετάλλευσης γίνεται με βάση το είδος των δραστηριοτήτων και τους σχετικούς δείκτες που εκδίδονται για το σκοπό αυτό.

δ) Εισόδημα από την αγροτική εκμετάλλευση (αγροτικό εισόδημα): Νοείται το εισόδημα που προκύπτει από το σύνολο των αγροτικών δραστηριοτήτων που ασκούνται στα όρια της αγροτικής εκμετάλλευσης και διακρίνεται:

αα) Σε γεωργικό εισόδημα το οποίο προκύπτει από το σύνολο των δραστηριοτήτων του κλάδου της γεωργίας.

ββ) Σε δασικό εισόδημα, το οποίο προκύπτει από δραστηριότητες του δασικού τμήματος της εκμετάλλευσης.

γγ) Σε εισόδημα από αλιεία.

δδ) Σε εισόδημα από τη διαφοροποίηση των δραστηριοτήτων της αγροτικής εκμετάλλευσης με αγροτουριστικές, αγροτοβιοτεχνικές δραστηριότητες, δραστηριότητες παραδοσιακής βιοτεχνίας και προστασίας του φυσικού χώρου.

Σε κάθε περίπτωση η εκτίμηση των εισοδημάτων θα γίνεται με βάση τη φορολογική δήλωση για τα εισοδήματα του προηγούμενου οικονομικού έτους. Στην περίπτωση που δεν υποβάλλεται φορολογική δήλωση, η εκτίμηση των εισοδημάτων μπορεί να γίνει με βάση τα μεγέθη της εκμετάλλευσης, θεωρώντας ότι αυτά βρίσκονται σε πλήρη παραγωγική ηλικία και τους δείκτες υπολογισμού του εισοδήματος όπως κάθε φορά ισχύουν. Σε περίπτωση που λόγω διακοπής της εργασίας ή άλλου λόγου, όπως αυτό προκύπτει από τα προσκομιζόμενα παραστατικά διακοπής της εργασίας ή του επαγγέλματος, δεν υφίστανται στο εξεταζόμενο έτος εισοδήματα από τα δηλωθέντα ως άνω στο δεύτερο εδάφιο, τα εισοδήματα αυτά δεν θα λαμβάνονται υπόψη. Αν όμως ο ενδιαφερόμενος στο εξεταζόμενο έτος αποκτήσει εισοδήματα από απασχόληση που θα δηλωθούν στη φορολογική δήλωσή του του επομένου οικονομικού έτους, τα εισοδήματα αυτά λαμβάνονται υπόψη.

ε) Ως αγρότες νοούνται τα φυσικά πρόσωπα που ορίζονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 1 του ν. 2520/1997 που αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 8 του άρθρου 13 του ν. 2601/1998, τα οποία εκτός από τις προϋποθέσεις που ορίζονται στις εν λόγω διατάξεις πρέπει να:

αα) Είναι νόμιμοι κάτοχοι αγροτικής εκμετάλλευσης.

ββ) Έχουν εγγραφεί στο Μητρώο Αγροτών και Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων του ν. 2332/1995 (Α 181).

γγ) Έχουν κύριο ταμείο ασφάλισης τον ΟΓΑ με εξαίρεση:

- Τους δασεργάτες.

- Τους απασχολούμενους με αγροτουριστικές, αγροτοβιοτεχνικές δραστηριότητες και δραστηριότητες παραδοσιακής βιοτεχνίας.

- Τους περιστασιακούς εργάτες και μικροεπαγγελματίες μονίμους κατοίκους των μη ανεπτυγμένων τουριστικά ζωνών των ορεινών και μειονεκτικών οικισμών πληθυσμού μέχρι 2.000 κατοίκων και υπό τον όρο ότι στο πρόσωπό τους πληρούνται οι λοιπές προϋποθέσεις.

Ως αγρότες δεν νοούνται:

- Οι μόνιμοι και με σύμβαση ιδιωτικού δικαίου αορίστου χρόνου υπάλληλοι του Δημοσίου, Ν.Π.Δ.Δ., Ν.Π.Ι.Δ., καθώς και οι ιδιωτικοί υπάλληλοι.

- Οι ελεύθεροι επαγγελματίες, όπως εργολάβοι, βιοτέχνες, κ.λπ.

Οι περιπτώσεις μικροεπαγγελματιών μονίμων κατοίκων οικισμών πληθυσμού κάτω των 2.000 κατοίκων που βρίσκονται σε μη τουριστικές ζώνες των ορεινών και μειονεκτικών περιοχών, εξετάζεται αν πληρούν ή μη τις προϋποθέσεις της παρούσας ε περίπτωσης.

στ) Ως νέοι αγρότες νοούνται τα φυσικά πρόσωπα που ορίζονται στην παράγραφο 2 του άρθρου 1 του ν. 2520/1997, που συμπληρώθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 70 του ν. 2538/1997 και δεν έχουν υπερβεί το 40ό έτος της ηλικίας τους, τα οποία εκτός από τις προϋποθέσεις που ορίζονται στις εν λόγω διατάξεις πρέπει να πληρούν επιπροσθέτως και τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 1 του ν. 2520/1997, που αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 8 του άρθρου 13 του ν. 2601/1998 καθώς και τις προϋποθέσεις των εδαφίων αα, ββ, γγ της προηγούμενης ε περίπτωσης.

ζ) Ως νεοεισερχόμενοι νέοι στον αγροτικό τομέα νοούνται τα φυσικά πρόσωπα που ορίζονται στην παράγραφο 3 του άρθρου 1 του ν. 2520/1997, που τροποποιήθηκε με τις παραγράφους 2 και 3 του άρθρου 70 του ν. 2538/1997, τα οποία δεν έχουν υπερβεί το 40ό έτος της ηλικίας τους και για πρώτη φορά αρχίζουν να αποκτούν τις προϋποθέσεις του νέου αγρότη ως ακολούθως:

αα) Αποκτούν για πρώτη φορά εισοδήματα από την αξιοποίηση δικής τους αγροτικής εκμετάλλευσης.

Ωστόσο δύναται να θεωρηθεί ότι πληροί την ιδιότητα του νεοεισερχόμενου και το πρόσωπο με μόνιμη εξωαγροτική απασχόληση και παράλληλη αξιοποίηση αγροτικής εκμετάλλευσης εφόσον διακόψει οριστικά την εξωαγροτική του απασχόληση.

ββ) Αποκτούν για πρώτη φορά πρόσβαση σε εθνικά και κοινοτικά καθεστώτα ενισχύσεων ή ενεργειών που απαιτούν την ύπαρξη της ιδιότητας του αγρότη, όπως η έννοια ορίζεται στην περίπτωση ε του παρόντος άρθρου.

γγ) Προβαίνουν για πρώτη φορά σε ενέργειες που χαρακτηρίζουν την ιδιότητα του αγρότη, όπως η έννοια ορίζεται στην περίπτωση ε του παρόντος άρθρου.

δδ) Ο συνολικός χρόνος που διαθέτουν για τις εξωτερικές προς την εκμετάλλευσή τους δραστηριότητες δεν υπερβαίνει το ήμισυ του συνολικού χρόνου απασχόλησής τους.

εε) Ασφαλίζονται για πρώτη φορά στον ΟΓΑ με εξαίρεση κατά περίπτωση τα παιδιά των αγροτών, τους εργάτες γης και δασεργάτες.

Οπου στην παρούσα περίπτωση στ αναφέρεται ο όρος πρώτη φορά, νοείται το εξεταζόμενο έτος ή το προηγούμενο.

Κατά παρέκκλιση των ανωτέρω μπορεί να χαρακτηριστεί νεοεισερχόμενος νέος στον αγροτικό τομέα και εκείνος του οποίου έχει εγκριθεί η αίτηση ένταξης στο καθεστώς του άρθρου 10 του Καν. (Ε.Ε.) 950/97 έστω και αν για ένα έτος από την ημερομηνία υποβολής της αίτησης δεν πληροί τις προϋποθέσεις των εδαφίων αα και γγ της παρούσας περίπτωσης.

η) Ως εργάτες γης νοούνται τα έμμισθα ενήλικα φυσικά πρόσωπα που ορίζονται στην παράγραφο 4 του άρθρου 1 του ν. 2520/1997, τα οποία ασχολούνται με αμοιβή (ημερομίσθιο ή σχέση εξαρτημένης εργασίας) σε δραστηριότητες πρωτογενούς παραγωγής του γεωργικού τομέα αγροτικών εκμεταλλεύσεων τρίτων, διαθέτοντας για την εργασία αυτή τουλάχιστον το ήμισυ του συνολικού χρόνου απασχόλησής τους και αποκομίζοντας απ αυτή τουλάχιστον το 50% του συνολικού εισοδήματός τους.

Άρθρο 2

Απόδειξη της ιδιότητας του αγρότη, νέου αγρότη, νεοεισερχόμενου νέου στον αγροτικό τομέα και εργάτη γης

Για την απολαβή των ευεργετημάτων του ν. 2520/1997, που τροποποιήθηκε με τις παραγράφους 1 μέχρι 8, 10, 13, 14 του άρθρου 70 του ν. 2538/1997 και τις παραγράφους 8 μέχρι 14 του άρθρου 13 του ν. 2601/1998, οι ενδιαφερόμενοι αγρότες, νέοι αγρότες, νεοεισερχόμενοι νέοι στον αγροτικό τομέα και εργάτες γης απαιτείται να προσκομίσουν βεβαίωση με την οποία να βεβαιώνεται κατά περίπτωση η αναφερόμενη ιδιότητά τους. Η βεβαίωση εκδίδεται από τη Δ/νση Αγροτικής Ανάπτυξης της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου που υποβάλλεται στην πιο πάνω υπηρεσία και σύμφωνη γνωμοδότηση της επιτροπής του επομένου άρθρου, ως ακολούθως:

α) Βεβαίωση αγροτών:

1. Στην περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος αγρότης έχει ενισχυθεί για επενδύσεις με Σχέδιο Βελτίωσης στα πλαίσια εφαρμογής του Καν. (Ε.Ε.) 950/97 ή του ομοίου του Καν. (Ε.Ε.) 2328/91 και δεν έχει παρέλθει η περίοδος δέσμευσής του, η βεβαίωση θα χορηγείται άμεσα και χωρίς άλλη διαδικασία. Στη βεβαίωση θα αναγράφεται η ημερομηνία λήξης της ισχύος της, η οποία θα συμπίπτει με τη λήξη της περιόδου δέσμευσης όπως αυτή προκύπτει από τις διατάξεις εφαρμογής του Καν. (Ε.Ε.) 950/97 και του ομοίου του Καν. (Ε.Ε.) 2328/91.

2. Για τις λοιπές περιπτώσεις των αγροτών που δεν έχουν ενταχθεί στις ενισχύσεις του Καν. (Ε.Ε.) 950/97 ή του ομοίου του Καν. (Ε.Ε.) 2328/91, ή έχουν ενταχθεί, αλλά έχει λήξει η περίοδος δέσμευσής τους, ο ενδιαφερόμενος με την αίτησή του για τη χορήγηση της βεβαιώσεως πρέπει να υποβάλει και τα εξής δικαιολογητικά κατά περίπτωση:

αα) Πιστοποιητικό εγγραφής στο Μητρώο Αγροτών και Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων του ν.

2332/1995, που εκδίδεται από τη Δ/νση Αγροτικής Ανάπτυξης.

ββ) Βεβαίωση της οικείας αστυνομικής αρχής για τον τόπο της μόνιμης κατοικίας του.

γγ) Επικυρωμένα αντίγραφα των εντύπων Ε1, Ε3 και Ε9 της φορολογικής δήλωσης με την οποία δηλώθηκαν τα εισοδήματα του προηγούμενου έτους, καθώς και επικυρωμένο φωτοαντίγραφο των δύο όψεων της αστυνομικής του ταυτότητας για την εξακρίβωση της ηλικίας του και σε αντίθετη περίπτωση Υπεύθυνη Δήλωση του ν. 1599/1986 ότι ο ενδιαφερόμενος δεν έχει υποβάλει την κατά τ ανωτέρω φορολογική δήλωση.

δδ) Αντίγραφα των βιβλίων και στοιχείων εφόσον υπάγεται στις διατάξεις του Π.Δ. 186/92 (ΦΕΚ 84 Α) ή παραστατικών διαχείρισης της εκμετάλλευσής του (τιμολόγια αγοράς εφοδίων, πώλησης αναλόγων προϊόντων με την κατεύθυνση της εκμ/σης, κ.λπ.).

εε) Υπεύθυνη Δήλωση του ν. 1599/86 στην οποία θα δηλώνει:

- Τα προγράμματα στα οποία έχει ενταχθεί την τελευταία τριετία.

- Τις τυχόν δανειοδοτήσεις που έχει λάβει από την ΑΤΕ ή άλλο πιστωτικό ίδρυμα για τις ανάγκες της εκμετάλλευσής του.

- Την τυχόν εξωαγροτική του απασχόληση προσκομίζοντας κατά περίπτωση σχετική βεβαίωση του εργοδότη ή του ασφαλιστικού φορέα για τον αριθμό των ημερομισθίων που πραγματοποίησε κατ'έτος την τελευταία τριετία.

- Το κύριο ταμείο ασφάλισης.

στστ) Παραστατικά διακοπής εξωαγροτικής απασχόλησης.

Στην περίπτωση συνταξιούχων θα αναφερθεί το ταμείο ασφάλισης, ενώ σε περίπτωση αναπήρων το ποσοστό αναπηρίας και παράλληλα θα προσκομίζεται και σχετική γνωμάτευση της αρμόδιας Υγειονομικής Επιτροπής.

β) Βεβαίωση νέων αγροτών:

1. Στην περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος νέος αγρότης έχει ενταχθεί στα κίνητρα του άρθρου 10 του Καν. (Ε.Ε.) 950/97 ή του ομοίου του Καν. (Ε.Ε.) 2328/91 (εφάπαξ πριμοδότηση πρώτης εγκατάστασης) και δεν έχει παρέλθει η δεκαετής δέσμευση, η βεβαίωση θα χορηγείται άμεσα και χωρίς άλλα δικαιολογητικά.

Στη βεβαίωση θα αναγράφεται η ημερομηνία λήξης της ισχύος της που θα συμπίπτει με τη λήξη της περιόδου δέσμευσης όπως προκύπτει από τις διατάξεις εφαρμογής του άρθρου 10 του Καν. (Ε.Ε.) 950/97 και του ομοίου του Καν. (Ε.Ε.) 2328/91, χωρίς ωστόσο να μπορεί στο χρονικό αυτό διάστημα να υπερβεί το 40ό έτος της ηλικίας του.

2. Στην περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος έχει ενταχθεί στις ενισχύσεις για επενδύσεις, με Σχέδιο Βελτίωσης της εκμετάλλευσής του, χωρίς να συντρέχουν στο πρόσωπό του οι προϋποθέσεις της προηγούμενης περιπτ. β1, καθώς και σε όλες τις άλλες περιπτώσεις θα ακολουθείται η διαδικασία που ορίζεται αντίστοιχα στις περιπτώσεις α1 και α2 του παρόντος άρθρου.

γ) Βεβαίωση νεοεισερχομένων νέων στον αγροτικό τομέα:

1. Στην περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος νεοεισερχόμενος νέος στον αγροτικό τομέα έχει υποβάλει αίτηση για ένταξη στα κίνητρα του άρθρου 10 του Καν. (Ε.Ε.) 950/97, η προέγκριση που χορηγείται σύμφωνα με τη διαδικασία που ορίζεται από τις αποφάσεις εφαρμογής του εν λόγω κανονισμού, μπορεί να χρησιμοποιηθεί προσωρινά και μέχρι την έκδοση της οριστικής έγκρισης εγκατάστασης.

Με την έκδοση της απόφασης οριστικής εγκατάστασης εκδίδεται και βεβαίωση με την οποία βεβαιώνεται ότι ο ενδιαφερόμενος είναι νέος αγρότης, αντίγραφο της οποίας με ευθύνη του ενδιαφερομένου κατατίθεται στις υπηρεσίες που έγινε χρήση της προέγκρισης.

2. Στην περίπτωση που ο ενδιαφερόμενος δεν έχει υποβάλει αίτηση για ένταξη στα κίνητρα του άρθρου 10 του Καν. (Ε.Ε.) 950/97 χορηγείται βεβαίωση, με την οποία βεβαιώνεται ότι ο ενδιαφερόμενος είναι νεοεισερχόμενος νέος στον αγροτικό τομέα, σύμφωνα με τη διαδικασία που

ορίζεται στην περίπτωση α2 του παρόντος άρθρου.

Το χρονικό διάστημα ισχύος της βεβαίωσης περιορίζεται στη διετία που ο ενδιαφερόμενος πληροί την ιδιότητα του νεοεισερχόμενου και μέχρι τη συμπλήρωση του 40ού έτους της ηλικίας του. Ανανέωση της ισχύος της βεβαίωσης γίνεται με τη διαδικασία που ορίζεται κατά περίπτωση στην περίπτωση α του παρόντος άρθρου.

Ο χαρακτηρισμός με την ανωτέρω διαδικασία της ιδιότητας του νεοεισερχόμενου νέου αγρότη, δεν συνεπάγεται και τη δυνατότητα ένταξης στους νεοεισερχόμενους νέους αγρότες του Καν. (Ε.Ε.) 950/97 άρθρο 10. Για την ένταξη στα κίνητρα του εν λόγω άρθρου θα πρέπει να υποβληθεί σχετική αίτηση και να συντρέχουν οι προϋποθέσεις που προβλέπονται από τις διατάξεις εφαρμογής.

δ) Βεβαίωση εργατών γης:

Οι ενδιαφερόμενοι για τη χορήγηση της βεβαίωσης εργάτες γης μαζί με την αίτηση υποβάλλουν και τα εξής δικαιολογητικά:

αα) Επίσημο αντίγραφο της φορολογικής δήλωσης και σε αντίθετη περίπτωση υπεύθυνη δήλωση του ν. 1599/1986 ότι δεν έχει υποβάλει φορολογική δήλωση.

ββ) Υπεύθυνη Δήλωση του ν. 1599/1986 των αρχηγών των αγροτικών εκμεταλλεύσεων που εργάστηκαν, στην οποία θα αναφέρονται:

- Η δραστηριότητα που απασχολήθηκαν.

- Το είδος της προσφερόμενης εργασίας.

- Τα ημερομίσθια που εργάστηκαν και το ύψος των καθαρών αμοιβών που εισέπραξαν από την εργασία αυτή.

γγ) Στην περίπτωση που οι ενδιαφερόμενοι πλην του γεωργικού τομέα εργάστηκαν και σε άλλους τομείς της οικονομίας θα πρέπει να προσκομίσουν βεβαίωση του εργοδότη τους για τον αριθμό των ημερομισθίων που πραγματοποίησαν με το αντίστοιχο καθαρό ποσό αμοιβής που εισέπραξαν από την εργασία αυτή.

Άρθρο 3

Σύσταση Επιτροπής

1. Σε κάθε νομό, με απόφαση του οικείου Νομάρχη, που δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, συνιστάται επιτροπή που συγκροτείται από:

α) Έναν (1) γεωπόνο μόνιμο υπάλληλο της Δ/νσης Αγροτικής Ανάπτυξης της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, ως Πρόεδρο, με αναπληρωτή αυτού μόνιμο υπάλληλο του αυτού κλάδου της ίδιας Δ/νσης.

β) Έναν (1) μόνιμο υπάλληλο της οικείας Δ.Ο.Υ., με αναπληρωτή αυτού μόνιμο υπάλληλο της ίδιας Δ/νσης.

γ) Έναν (1) εκπρόσωπο αγροτικού συνεταιρισμού ή αγροτικού συλλόγου του οικείου νομού με τον αναπληρωτή του που προτείνονται από την Ένωση Αγροτικών Συνεταιρισμών ή την Ομοσπονδία Αγροτικών Συλλόγων του οικείου νομού, ύστερα από σχετικό έγγραφο του οικείου Νομάρχη και σε περίπτωση που είναι περισσότεροι της μιας, από την Ένωση ή την Ομοσπονδία κατά την κρίση του οικείου Νομάρχη.

2. Έργο της επιτροπής είναι η εξέταση των αιτήσεων των ενδιαφερομένων του προηγούμενου άρθρου για την απόδειξη της ιδιότητας αυτών ως αγροτών, νέων αγροτών, νεοεισερχόμενων νέων στον αγροτικό τομέα και εργατών γης.

3. Τα μέλη της επιτροπής με ισάριθμα αναπληρωματικά ορίζονται με απόφαση του οικείου Νομάρχη.

4. Η θητεία των μελών της επιτροπής είναι διετής. Κατά τη διάρκεια της θητείας επιτρέπεται η αντικατάσταση των μελών της επιτροπής με την ίδια διαδικασία.

5. Η συμμετοχή στις συνεδριάσεις αναπληρωματικού μέλους επιτρέπεται μόνο σε περίπτωση

κωλύματος ή απουσίας του τακτικού μέλους.

6. Γραμματέας της επιτροπής ορίζεται με την απόφαση της παραγράφου 3 μόνιμος υπάλληλος της Δ/νσης Αγροτικής Ανάπτυξης με αναπληρωτή αυτού μόνιμο υπάλληλο της ίδιας υπηρεσίας.

7. Στην επιτροπή εισηγείται γεωπόνος - μόνιμος υπάλληλος της οικείας Δ/νσης Αγροτικής Ανάπτυξης.

8. Η επιτροπή συνεδριάζει με την παρουσία όλων των μελών της και για την έκδοση των γνωμοδοτήσεων απαιτείται απόλυτη πλειοψηφία των παρόντων μελών.

9. Οι γνωμοδοτήσεις της επιτροπής καταχωρίζονται στα πρακτικά στα οποία διατυπώνεται και η γνώμη των μειοψηφούντων μελών.

10. Η επιτροπή συνεδριάζει μετά από πρόσκληση του προέδρου. Κατά τη συνεδρίαση καλείται να παραστεί ο ενδιαφερόμενος, αν επιθυμεί, για την παροχή των αναγκαίων εξηγήσεων.

11. Η επιτροπή μπορεί να ζητήσει από τον ενδιαφερόμενο και κάθε άλλο πρόσθετο στοιχείο που κατά την κρίση της είναι απαραίτητο για τη μόρφωση πλήρους και ασφαλούς γνώμης.

Άρθρο 4

Αμοιβή επιτροπής

1. Η επιτροπή του προηγούμενου άρθρου είναι αμειβόμενη σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 19 του ν. 2470/1997 και οι απαραίτητες κάθε φορά πιστώσεις και μέχρι ποσού εκατόν πενήντα εκατομμυρίων (150.000.000) δραχμών ετησίως θα βαρύνουν το Πρόγραμμα Δημοσίων Επενδύσεων (Π.Δ.Ε.) έργο 9782500, ΣΑΕ 082/2 και ειδικότερα τις πιστώσεις που έχουν εγκριθεί με την 277/97 ΚΥΑ για την εφαρμογή των κινητήρων και οικονομικών ενισχύσεων για την επιτάχυνση της προσαρμογής των γεωργικών διαρθρώσεων στα πλαίσια του Καν. 950/97/Ε.Ε., όπως αυτή ισχύει κάθε φορά.

2. Λεπτομέρειες εφαρμογής, ο τρόπος και η διαδικασία πληρωμής και δικαιολόγησης ορίζονται με απόφαση του Υπουργού Γεωργίας.

Άρθρο 5

Τελικές διατάξεις

1. Ο προϊστάμενος της Δ/νσης Αγροτικής Ανάπτυξης της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, με βάση τις γνωμοδοτήσεις της Επιτροπής του άρθρου 3, οι οποίες πρέπει να είναι πλήρως και επαρκώς αιτιολογημένες, εκδίδει τις βεβαιώσεις του άρθρου 2 επί των αιτήσεων των ενδιαφερομένων.

2. Οι βεβαιώσεις εκδίδονται το αργότερο μέσα σε τριάντα (30) ημέρες από την κατάθεση του τελευταίου δικαιολογητικού του ενδιαφερομένου και ισχύουν μόνο για το έτος που αυτές εκδόθηκαν, εκτός αν ορίζεται διαφορετικά στις επιμέρους διατάξεις του άρθρου 2.

3. Ανάκληση των βεβαιώσεων πριν από τη λήξη της ισχύος τους επιτρέπεται μόνο ύστερα από σύμφωνη, πλήρως και επαρκώς αιτιολογημένη γνωμοδότηση της εν λόγω επιτροπής.

Η παρούσα απόφαση να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. (ΦΕΚ 712 Β/14.7.1998)

ΕΓΚΥΚΛΙΟΙ - ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΑ ΕΓΓΡΑΦΑ

ΕΔΥΟ ΠΟΛ.1087/16.4.2015.- Απόδειξη αγροτικής ιδιότητας για τη χορήγηση αγροτικής απαλλαγής.

Κατόπιν ερωτημάτων σχετικά με το ανωτέρω θέμα και εξαιτίας των αμφισβητήσεων που έχουν δημιουργηθεί, σας ενημερώνουμε για τα εξής:

Σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 634/1977, όπως ισχύουν, παρέχεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων σε συμβάσεις αγοράς ή ανταλλαγής γεωργικών ή κτηνοτροφικών εκτάσεων, εφόσον η μεταβίβαση γίνεται σε αγρότη. Για την απόδειξη της ιδιότητας του αγρότη σύμφωνα με την υπ αριθμ. πρωτ. 337410/10.7.1998 (ΦΕΚ 712 τ. Β /1998) ΚΥΑ Υπ. Οικονομικών και Αγροτικής

Ανάπτυξης, εκδίδεται βεβαίωση από τη Διεύθυνση Αγροτικής Ανάπτυξης της οικείας Νομαρχιακής Αυτοδιοίκησης, ύστερα από αίτηση του ενδιαφερομένου που υποβάλλεται στην πιο πάνω υπηρεσία και σύμφωνη γνωμοδότηση τριμελούς επιτροπής.

Όμως, με τις διατάξεις του ν. 2520/1997 («Μέτρα για τους νέους αγρότες, σύσταση Οργανισμού Γεωργικής Επαγγελματικής Εκπαίδευσης, Κατάρτισης και Απασχόλησης και άλλες διατάξεις»), προβλέφθηκε επιπλέον ότι για την απόδειξη της ιδιότητας του νέου αγρότη και του αγρότη απαιτείται και η εγγραφή των ενδιαφερομένων στο Μητρώο Αγροτών και Αγροτικών Εκμεταλλεύσεων, σύμφωνα με το πρώτο εδάφιο της παραγράφου 4 του άρθρου 1 του ν. 2332/1995 (ΦΕΚ 181 Α), ο οποίος καταργήθηκε με το άρθρο 11 Ν.3874/2010 (ΦΕΚ Α 151/2010) και αντίστοιχα ισχύουν οι διατάξεις του τελευταίου.

Κατόπιν υποβολής ερωτήματος στην αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων, αναφορικά με την απόδειξη της αγροτικής ιδιότητας, με το με αρ. πρωτ. 1220/34804/26-3-2015 έγγραφό της μας ενημέρωσε ότι μέχρι σήμερα δεν έχει εκδοθεί νέα ΚΥΑ που να συμπληρώνει και να τροποποιεί ή να αντικαθιστά την προαναφερθείσα υπ αριθμ. 337410/10.7.1998 ΚΥΑ, ενώ η βεβαίωση η οποία χορηγείται από το Μητρώο Αγροτών (ν. 3874/2010) δεν είναι έγγραφο δεσμευτικό για την απόδειξη της αγροτικής ιδιότητας. Σε κάθε περίπτωση λοιπόν, η κρίση για την απόδειξη της αγροτικής ιδιότητας, ανήκει αποκλειστικά στην αρμοδιότητα των Δ/νσεων Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής των Περιφερειακών Ενοτήτων των Νομών (πρώην Δ/νσεις Αγροτικής Ανάπτυξης των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων), η βεβαίωση των οποίων είναι δεσμευτική ενώπιον κάθε αρχής.

Συνεπώς, για την απόδειξη της αγροτικής ιδιότητας κατά την επίκληση των απαλλακτικών διατάξεων από το φόρο μεταβίβασης ακινήτων, των νόμων 634/1977 και 2520/1977, απαιτείται η προσκόμιση της ως άνω βεβαίωσης από τη Δ/νση Αγροτικής Οικονομίας και Κτηνιατρικής των Περιφερειακών Ενοτήτων των Νομών (πρώην Δ/νση Αγροτικής Ανάπτυξης των Νομαρχιακών Αυτοδιοικήσεων), όπως ορίζεται και με την με αρ. πρωτ. 1086938/581/Β0013/ΠΟΛ.1205/21.7.1998 εγκύκλιο.

ΑΡΘΡΟ 47

ΑΡΣΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ

1. Η απαλλαγή του άρθρου 46 αίρεται εάν, εντός προθεσμίας δεκαπέντε (15) ετών από τη μεταβίβαση, η έκταση που μεταβιβάστηκε άλλαξε χρήση, εκμισθώθηκε ή δεν καλλιεργήθηκε για δύο (2) συνεχόμενα έτη, στα οποία δεν υπολογίζεται η αναγκαστική αγρανάπαυση από τον αγοραστή ή τους κληρονόμους του.

2. Στις περιπτώσεις της παρ. 1 ο αγοραστής ή οι κληρονόμοι του υποχρεούνται, εντός προθεσμίας τριάντα (30) ημερών από την αλλαγή της χρήσης, την εκμίσθωση ή τη συμπλήρωση της διετίας, να υποβάλουν δήλωση και να καταβάλουν εφάπαξ ολόκληρο τον φόρο που αναλογεί στην κατά τον χρόνο αυτόν αξία της έκτασης, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο, με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά τον χρόνο της απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογούσε στην αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο της απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος. Το πρώτο εδάφιο δεν εφαρμόζεται επί αναγκαστικού πλειστηριασμού και επί αναγκαστικής απαλλοτρίωσης ολόκληρης της έκτασης ή τμήματος αυτής.

3. Εάν η αλλαγή χρήσης κατά την παρ. 1 συνίσταται σε ανέγερση κτισμάτων, για την οποία απαιτείται η έκδοση άδειας της αρμόδιας Υπηρεσίας Δόμησης, αυτή δεν χορηγείται αν δεν προσκομισθεί αντίγραφο της δήλωσης που υποβλήθηκε και αποδεικτικό καταβολής του φόρου.

4. Απαγορεύεται η μεταβίβαση έκτασης η οποία έτυχε της απαλλαγής πριν από την πάροδο της προθεσμίας της παρ. 1, χωρίς την υποβολή δήλωσης και την εφάπαξ καταβολή ολόκληρου του φόρου που αναλογεί στην κατά τον χρόνο αυτόν αξία της έκτασης ή στο δηλωθέν τίμημα, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο, με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά τον χρόνο της απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογούσε στην αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο της απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

5. Απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαίου μεταβίβασης έκτασης, σύμφωνα με την παρ. 4, χωρίς την προσάρτηση σε αυτό της δήλωσης που υποβλήθηκε από τον πωλητή και του αποδεικτικού καταβολής του φόρου.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 634/1977.- Άρθρο 13. Φορολογικά απαλλαγάι.

5. Η προβλεπόμενη από την παρ. 2 του παρόντος άρθρου φορολογική απαλλαγή αίρεται, αν μέσα σε προθεσμία δεκαπέντε (15) ετών από τη μεταβίβαση, η έκταση που μεταβιβάστηκε άλλαξε χρήση, εκμισθώθηκε ή δεν καλλιεργήθηκε για δύο (2) συνεχόμενα έτη, στα οποία δεν υπολογίζεται η αναγκαστική αγρανάπαυση, από τον αγοραστή ή τους κληρονόμους του. Στις περιπτώσεις αυτές ο αγοραστής ή οι κληρονόμοι του υποχρεούνται μέσα σε προθεσμία τριάντα (30) ημερών από την αλλαγή της χρήσης, την εκμίσθωση ή τη συμπλήρωση της διετίας, να υποβάλουν δήλωση και να καταβάλουν εφάπαξ ολόκληρο το φόρο που αναλογεί στην κατά το χρόνο αυτόν αξία της έκτασης ή στο δηλωθέν τίμημα, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο, με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά το χρόνο της απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογούσε

στην αξία του ακινήτου κατά το χρόνο της απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

Η διάταξη του προηγούμενου εδαφίου δεν έχει εφαρμογή επί αναγκαστικού πλειστηριασμού και επί αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για δημόσια ωφέλεια ολόκληρης της εν λόγω έκτασης ή τμήματος αυτής.

Εάν η κατά το πρώτο εδάφιο αλλαγή χρήσης συνίσταται σε ανέγερση κτισμάτων κ.λπ., για την οποία απαιτείται η έκδοση άδειας της αρμόδιας πολεοδομικής υπηρεσίας, η άδεια αυτή δεν χορηγείται αν δεν προσκομισθεί πιστοποιητικό της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. ότι υποβλήθηκε η κατά το εδάφιο τούτο δήλωση και καταβλήθηκε ολόκληρο το ποσό του αναλογούντος φόρου μεταβίβασης.

6. Απαγορεύεται η μεταβίβαση έκτασης η οποία έτυχε της απαλλαγής πριν από την πάροδο της προθεσμίας της παρ. 5, χωρίς την υποβολή δήλωσης και την εφάπαξ καταβολή ολόκληρου του φόρου που αναλογεί στην κατά τον χρόνο αυτό αξία της έκτασης ή στο δηλωθέν τίμημα, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο, με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά τον χρόνο της απαλλαγής, εκτός αν ο φόρος που αναλογούσε στην αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο της απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

7. Απαγορεύεται η κατάρτισις συμβολαιογραφικής πράξεως, αφορώσης μεταβίβασιν εκτάσεων, περί ης η προηγούμενη παράγραφος, άνευ προσαρτήσεως εις αυτήν, βεβαιώσεως του αρμοδίου Οικονομικού Εφόρου, περί υποβολής υπό του πωλητού δηλώσεως και καταβολής του αναλογούντος φόρου μεταβίβασεως ακινήτων.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 47 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 47 κωδικοποιούνται οι παρ. 5 έως 8 του άρθρου 13 του ν. 634/1977, όπως η παρ. 5 αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 5 του ν. 2520/1997, και τροποποιήθηκε με την παρ. 12 του άρθρου 70 του ν. 2538/1997 (Α' 242) και η παρ. 6 του άρθρου 13 του ν. 634/1977, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 92 του ν. 5217/2025, αναφορικά με τις προϋποθέσεις άρσης της αγροτικής απαλλαγής, με εκτεταμένες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό της περιεχόμενο και με προσαρμογή αναχρονιστικών προβλέψεων σε νέες ψηφιακές ρυθμίσεις.

Ειδικότερα:

α) Στην παρ. 1 κωδικοποιείται το πρώτο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 13 του ν. 634/1977.

β) Στην παρ. 2 κωδικοποιούνται τα εδάφια δεύτερο και τρίτο της παρ. 5 του άρθρου 13 του ν. 634/1977.

γ) Στην παρ. 3 κωδικοποιείται το τέταρτο εδάφιο της παρ. 5 του άρθρου 13 του ν. 634/1977, με απαλοιφή της υποχρέωσης προσάρτησης στο συμβόλαιο βεβαίωσης από την οποία αποδεικνύεται η υποβολή της δήλωσης για την άρση της απαλλαγής και την καταβολή του φόρου και αντικατάσταση αυτής από την υποχρέωση προσάρτησης της δήλωσης για την άρση της απαλλαγής και του εκδιδόμενου αποδεικτικού καταβολής του φόρου, η έκδοση του οποίου προβλέπεται στο άρθρο 15 του ν. 4223/2013, το οποίο κωδικοποιείται στην παρ. 1 του άρθρου 123 του παρόντος Κώδικα.

δ) Στην παρ. 4 κωδικοποιείται η παρ. 6 του άρθρου 5 του άρθρου 13 του ν. 634/1977.

ε) Στην παρ. 5 κωδικοποιείται η παρ. 7 του άρθρου 13 του ν. 634/1977, με απαλοιφή της υποχρέωσης προσάρτησης στο συμβόλαιο βεβαίωσης από την οποία αποδεικνύεται η υποβολή της δήλωσης για την άρση της απαλλαγής και την καταβολή του φόρου και αντικατάσταση αυτής από την υποχρέωση προσάρτησης της δήλωσης για την άρση της απαλλαγής και του εκδιδόμενου αποδεικτικού καταβολής του φόρου, η έκδοση του οποίου προβλέπεται δυνάμει στο άρθρο 15 του ν. 4223/2013, το οποίο κωδικοποιείται στην παρ. 1 του άρθρου 123 του παρόντος Κώδικα.

στ) Η παρ. 8 απαλείφεται, καθώς η επιβολή κυρώσεων ρυθμίζεται στον Κ.Φ.Δ.

ΑΡΘΡΟ 48

ΕΙΔΙΚΕΣ ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ

Σε περίπτωση μεταβίβασης έκτασης η οποία απαλλάσσεται του φόρου, γίνεται μνεία στο συμβόλαιο σχετικά με την υποχρέωση του αγοραστή να τη χρησιμοποιεί ανελλιπώς και κατ' αποκλειστικότητα για γεωργική ή κτηνοτροφική εκμετάλλευση, μέχρι τη συμπλήρωση δέκα πέντε (15) ετών από την αγορά.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 634/1977.- Άρθρο 13. Φορολογικά απαλλαγάι.

9. Επί μεταβίβασης εκτάσεως η οποία απαλλάσσεται του φόρου μεταβίβασης ακινήτων, κατά τας διατάξεις του παρόντος άρθρου, εν τη οικεία φορολογική δηλώσει, ως και εν τω συμβολαίω γίνεται ρητή μνεία περί της υποχρέωσης του αγοραστή, όπως χρησιμοποιή ταύτην ανελλιπώς και κατ' αποκλειστικότητα δια γεωργικήν ή κτηνοτροφικήν εκμετάλλευσιν, μέχρι συμπληρώσεως δέκα πέντε (15) ετών από της αγοράς.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 48 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 48 κωδικοποιείται η παρ. 9 του άρθρου 13 του ν. 634/1977, αναφορικά με τις υποχρεώσεις των συμβολαιογράφων κατά τη σύνταξη μεταβιβαστικού συμβολαίου και τη χορήγηση αγροτικής απαλλαγής, με εκτεταμένες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό της περιεχόμενο. Επισημαίνεται ότι η παρ. 10 του άρθρου 13 του ν. 634/1977 καταργήθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 97 του ν. 5217/2025.

ΤΜΗΜΑ V

ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

ΑΡΘΡΟ 49

ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΚΑΙ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ

1. Εάν η μεταβίβαση που τελεί υπό αναβλητική ή διαλυτική αίρεση ματαιωθεί, επιστρέφεται το ήμισυ του φόρου που έχει καταβληθεί.

2. Σε περίπτωση κατάρτισης συμβολαίου που περιέχει τον όρο της εξώνησης, εάν γίνει η εξώνηση του ακινήτου εντός της ταχθείσας συμβατικής προθεσμίας, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης για τη νέα αυτή μεταβίβαση και επιστρέφεται το ήμισυ του φόρου που είχε καταβληθεί κατά την κατάρτιση του συμβολαίου.

3. Εάν εντός τεσσάρων (4) ετών από την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης αυτό ακυρωθεί λόγω ελαττώματος που αφορά στις νομικές σχέσεις του πωλητή προς το ακίνητο ή άλλων εξαιρετικών λόγων, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης για την ακύρωση και ο φόρος της αρχικής μεταβίβασης περιορίζεται στο ήμισυ του φόρου που αναλογεί στη φορολογητέα αξία του ακινήτου. Ο επιπλέον φόρος που έχει προσδιοριστεί ή καταβληθεί διαγράφεται ή επιστρέφεται, κατά περίπτωση.

4. Εάν εντός δύο (2) ετών από την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης του άρθρου 32 δεν πραγματοποιηθεί η ανέγερση της πολυκατοικίας ή του διαμερίσματος ή η αποπεράτωση των ημιτελών κτισμάτων που έχουν αγορασθεί, ο φόρος περιορίζεται στην αξία του οικοπέδου και των κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί μέχρι τη συμπλήρωση της διετίας και το τυχόν επιπλέον καταβληθέν ποσό φόρου επιστρέφεται.

5. Οι παρ. 3 και 4 εφαρμόζονται και σε περίπτωση ακύρωσης πλειστηριασμού.

6. Για την επιστροφή του φόρου των παρ. 1 έως 5 απαιτείται δήλωση στη Φορολογική Διοίκηση, η οποία κατά περίπτωση υποβάλλεται εντός εκατόν είκοσι (120) ημερών από την ημερομηνία:

- α) της ματαίωσης της αίρεσης,
- β) της εξώνησης,
- γ) της ακύρωσης του συμβολαίου, και
- δ) της συμπλήρωσης της προθεσμίας της παρ. 4.

Μετά την παρέλευση των προθεσμιών του πρώτου εδαφίου, το δικαίωμα προς επιστροφή του φόρου που έχει καταβληθεί παραγράφεται.

7. Αν η πράξη μεταβίβασης δεν μεταγράφηκε στα οικεία βιβλία μεταγραφών λόγω νομικού κωλύματος σχετικά με τη μεταγραφή και αυτή ακυρωθεί δικαστικά εντός ενός (1) έτους από τη σύνταξή της, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης για την ακύρωση και επιστρέφεται ο φόρος που είχε καταβληθεί. Για την επιστροφή του φόρου απαιτούνται η υποβολή δήλωσης και βεβαίωση περί μη μεταγραφής της αρχικής πράξης, λόγω νομικού ελαττώματος στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο, καθώς και η δικαστική απόφαση.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 16.**

2. Εάν η μεταβίβασις, υπό αναβλητικήν ή διαλυτικήν αίρεσιν, μатаιωθή, συνεπεία ατονίας της αναβλητικής ή εξόδου της διαλυτικής αιρέσεως, επιστρέφεται το ήμισυ του καταβληθέντος φόρου.

3. Εάν γίνη η εξώνησις του ακινήτου εντός της ταχθείσης συμβατικής προθεσμίας, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβιβάσεως δια την νέαν ταύτην μεταβίβασιν, επιστρέφεται δε και το ήμισυ του καταβληθέντος φόρου μεταβιβάσεως κατά την κατάρτισιν του, επί τω όρω της εξωνήσεως, συνταγέντος συμβολαίου.

4. Εάν εντός τεσσάρων ετών από της καταρτίσεως του οριστικού συμβολαίου μεταβιβάσεως ακυρωθή τούτο ένεκεν ελαττώματος αφορώντος εις τας νομικάς σχέσεις του πωλητού προς το ακίνητον ή ένεκεν άλλων εξαιρετικών λόγων, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβιβάσεως δια την ακύρωσιν, ο δε επί της αρχικής μεταβιβάσεως φόρος περιορίζεται εις το ήμισυ του αναλογούντος τοιούτου επί της αγοραίας αξίας του ακινήτου. Τυχόν επί πλέον καταβληθείς ή βεβαιωθείς φόρος επιστρέφεται ή εκπίπτει κατά περίπτωσιν.

5. Εάν εντός δύο ετών από της καταρτίσεως του οριστικού συμβολαίου μεταβιβάσεως της περιπτώσεως της παραγρ. 1 του άρθρου 2 του παρόντος δεν πραγματοποιηθή η ανέγερσις της πολυκατοικίας ή του διαμερίσματος είτε η συμπλήρωσις των αγορασθέντων εν ημιτελή καταστάσει κτισμάτων, ο φόρος μεταβιβάσεως περιορίζεται επί της αξίας του οικοπέδου και των μέχρι της συμπληρώσεως της διετίας ανεγερθέντων κτισμάτων, το δε τυχόν επί πλέον καταβληθέν ποσόν φόρου μεταβιβάσεως επιστρέφεται.

6. Για την επιστροφή του φόρου των παρ. 1 έως 5 απαιτείται αίτηση του δικαιούχου προς τον αρμόδιο, για τον φόρο μεταβίβασης, Προϊστάμενο της Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας, η οποία υποβάλλεται σε εκατόν είκοσι (120) ημέρες από την ημέρα:

- α) της ατονίας ή εξόδου της αίρεσης,
- β) της ενέργειας της εξώνησης,
- γ) της ακύρωσης του συμβολαίου, και
- δ) της συμπλήρωσης της προθεσμίας της παρ. 5.

Μετά την πάροδο των προθεσμιών αυτών, παραγράφεται το δικαίωμα προς επιστροφή του φόρου που έχει καταβληθεί.

7. Εάν η πράξις μεταβιβάσεως δεν μετεγράφη εις τα οικεία βιβλία μεταγραφών ένεκα παρεμβληθέντος νομικού κωλύματος περί την μεταγραφήν και ακυρωθή αύτη εντός έτους από της συντάξεως της δικαστικής, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβιβάσεως διά την ακύρωσιν και επιστρέφεται ο κατά την κατάρτισιν του ακυρουμένου συμβολαίου καταβληθείς φόρος μεταβιβάσεως.

Νόμος 1828/1989.- Άρθρο 24.

Οι διατάξεις των παραγράφων 1, 4, και 5 του άρθρου 16 του α.ν 1521/1950 εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις ματαίωσης ή ακύρωσης πλειστηριασμού.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ V ΒΙΒΛΙΟΥ ΤΡΙΤΟΥ Ν. 5219/2025

Στο Τμήμα V με τίτλο «Ειδικές περιπτώσεις επιστροφής του φόρου» περιέχεται το άρθρο 49 με το οποίο κωδικοποιούνται οι παρ. 2 έως 7 του άρθρου 16 του ν. 1587/1950 και η παρ. 6 του άρθρου 24 του ν. 1828/1989.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 49 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 49 κωδικοποιούνται οι διατάξεις:

α) των παρ. 2 έως 7 του άρθρου 16 του ν. 1587/1950 όπως η παρ. 1 καταργήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 32 του ν. 5073/2023 (Α' 204), η παρ. 4 τροποποιήθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 20 του ν. 2246/1952 και αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 47 του ν. 542/1977 (Α' 41), η παρ. 5 αναριθμήθηκε σε 6 με τον ν. 1587/1950, η παρ. 6 αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 32 του ν. 5073/2023, η παρ. 7 προστέθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 17 του ν.δ. 3717/1957 (Α' 131) και με τις οποίες ορίζονται οι ειδικότερες περιπτώσεις επιστροφής του φόρου μεταβίβασης ακινήτων, πλην των οριζόμενων στο άρθρο 42 του Κ.Φ.Δ.,

(β) της παρ. 6 του άρθρου 24 του ν. 1828/1989, με απόδοση στη δημοτική γλώσσα και εκτεταμένες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό της περιεχόμενο και προς εναρμόνιση με τις διατάξεις του Κ.Φ.Δ.

Ειδικότερα:

α) Στην παρ. 1 κωδικοποιείται η παρ. 2 του άρθρου 16 του ν. 1587/1950.

β) Στην παρ. 2 κωδικοποιείται η παρ. 3 του άρθρου 16 του ν. 1587/1950.

γ) Στην παρ. 3 κωδικοποιείται η παρ. 4 του άρθρου 16 του ν. 1587/1950.

δ) Στην παρ. 4 κωδικοποιείται η παρ. 5 του άρθρου 16 του ν. 1587/1950.

ε) Στην παρ. 5 κωδικοποιείται η παρ. 6 του άρθρου 24 του ν. 1828/1989 με επικαιροποίηση των σχετικών παραπομπών σύμφωνα με τον παρόντα Κώδικα και με απαλοιφή της παραπομπής στην παρ. 1 του άρθρου 16 του ν. 1587/1950, λόγω κατάργησής της με την παρ. 1 του άρθρου 32 του ν. 5073/2023.

στ) Στην παρ. 6 κωδικοποιείται η παρ. 6 του άρθρου 16 του ν. 1587/1950 με την πρόβλεψη ότι για την επιστροφή του φόρου απαιτείται δήλωση και όχι αίτηση σύμφωνα με το άρθρο 42 του Κ.Φ.Δ.

ζ) Στην παρ. 7 κωδικοποιείται η παρ. 7 του άρθρου 16 του ν. 1587/1950.

ΤΜΗΜΑ VI

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ, ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΡΧΩΝ

ΑΡΘΡΟ 50

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ - ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ

1. Ο συμβολαιογράφος δεν επιτρέπεται να συντάξει συμβόλαιο αν έχει παρέλθει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των τριών (3) μηνών από την ημερομηνία έκδοσης της βάσει της υποβληθείσας δήλωσης πράξης διοικητικού προσδιορισμού του φόρου.

2. Ειδικά σε περιοχές που εφαρμόζεται το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων (Α.Π.Α.Α.) του άρθρου 4, συντάσσεται συμβόλαιο και μετά τη συμπλήρωση της προθεσμίας της παρ. 1, εφόσον μέχρι τη σύνταξη του συμβολαίου δεν έχει δημοσιευθεί απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών που τροποποιεί το αντικειμενικό σύστημα στη συγκεκριμένη περιοχή.

3. Ο συμβολαιογράφος υποχρεούται:

α) να αναγράφει στο συμβόλαιο τον αριθμό της δήλωσης και την αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης, τα στοιχεία του αποδεικτικού καταβολής και το ποσό του φόρου,

β) να επισυνάπτει το αποδεικτικό καταβολής του φόρου στο συμβόλαιο,

γ) να υπενθυμίζει στους συμβαλλομένους, με ρητή μνεία στο συμβόλαιο, τις υποχρεώσεις και τις κυρώσεις που προβλέπονται στο παρόν Μέρος, καθώς και τις κυρώσεις του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58),

δ) να αναγράφει στο συμβόλαιο αν χορηγήθηκε απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης, λόγω απόκτησης πρώτης κατοικίας,

ε) να ενημερώνει τον υπόχρεο σε φόρο και να αναγράφει στο συμβόλαιο τις υποχρεώσεις που απορρέουν από την παρ. 2 του άρθρου 3, σε περίπτωση προσωρινού προσδιορισμού της αγοραίας αξίας,

στ) να γνωστοποιεί στη Φορολογική Διοίκηση τον αριθμό και την ημερομηνία σύνταξης του συμβολαίου και τον τρόπο εξόφλησης του τιμήματος καθώς και να αποστέλλει αντίγραφο του συμβολαίου εντός δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από τη σύνταξή του, και

ζ) να αναγράφει στο συμβόλαιο τον τρόπο εξόφλησης του τιμήματος αποκλειστικά με τη χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής, σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 20 του ν. 3842/2010 (Α' 58).

4. Η παρ. 3 εφαρμόζεται αναλόγως και επί πλειστηριασμού.

5. Ο συμβολαιογράφος ευθύνεται για την ορθή συμπλήρωση της δήλωσης με βάση τα στοιχεία που προσκομίζουν οι συμβαλλόμενοι, τον τίτλο κτήσης και την περιγραφή του ακινήτου στο συμβόλαιο και δεν ευθύνεται για όσα στοιχεία δεν περιλαμβάνονται στο συμβόλαιο και δεν έχουν περιέλθει σε γνώση του.

6. Το αντέγγραφο από το οποίο προκύπτει ότι συμφωνήθηκε ή καταβλήθηκε τίμημα μεγαλύτερο από αυτό που έχει αναγραφεί στη δήλωση του φόρου μεταβίβασης και στο συμβόλαιο είναι άκυρο και δεν μπορεί να προσαχθεί και να ληφθεί υπόψη από το Δικαστήριο και από οποιαδήποτε άλλη Αρχή.

7. Σε περίπτωση μεταγραφής σύμβασης ή δικαστικής απόφασης ή οποιασδήποτε άλλης πράξης που αφορά εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, πλην της σύστασης υποθήκης, η οποία γίνεται είτε λόγω ενέργειας του υπόχρεου σε δήλωση είτε λόγω ενέργειας τρίτου που έχει έννομο συμφέρον και δεν έχει υποβληθεί δήλωση, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου ενημερώνει εντός του επόμενου από τη μεταγραφή μήνα, τη Φορολογική Διοίκηση για τη μη υποβολή δήλωσης. Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. ορίζεται ο τρόπος ενημέρωσης της Φορολογικής Διοίκησης.

8. Το νηολόγιο αρνείται τη μεταγραφή σύμβασης ή δικαστικής απόφασης ή οποιασδήποτε άλλης πράξης που αφορά εμπράγματα δικαιώματα επί πλοίων, πλην της σύστασης υποθήκης, αν δεν προσκομίζεται σε αυτό αντίγραφο της δήλωσης φόρου μεταβίβασης.

9. Απαγορεύεται η μεταγραφή συμβολαίου που έχει συνταχθεί κατά παράβαση της περ. ζ) της παρ. 3.

10. Σε περίπτωση υποβολής τίτλου για μεταγραφή μετά από παρέλευση έτους τουλάχιστον από τη σύνταξή του, τα αναλογικά κατά περίπτωση δικαιώματα που είναι καταβλητέα για τη μεταγραφή, υπολογίζονται με βάση την πραγματική αξία του ακινήτου που μεταβιβάζεται ή του εμπράγματος δικαιώματος επί ακινήτου, όπως αυτά περιγράφονται στον τίτλο που μεταγράφεται, κατά τον χρόνο της μεταγραφής. Στις περιπτώσεις αυτές ο προσδιορισμός της αξίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου γίνεται με βάση ειδική έκθεση εκτίμησης της Φορολογικής Διοίκησης που εκδίδεται μετά από αίτηση του προϊσταμένου του κτηματολογικού γραφείου.

11. Απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαίου που αφορά τη μεταβίβαση με επαχθή αιτία κυριότητας ακινήτου ή άλλου εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού:

α) εάν δεν προσκομιστεί δήλωση φόρου μεταβίβασης, και

β) εάν όλα τα προσδιοριστικά στοιχεία της κυριότητας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή άλλου εμπράγματος επί αυτού δικαιώματος δεν ανταποκρίνονται πλήρως στη δήλωση.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 13.

1. Ο συμβολαιογράφος δεν μπορεί να συντάξει συμβόλαιο αν από την ημέρα έκδοσης του αντιγράφου της δήλωσης έχει περάσει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των τριών (3) μηνών.

Σε όσες περιοχές εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, συντάσσεται συμβόλαιο με βάση το αντίγραφο της δήλωσης που κατατέθηκε και πέρα από την προθεσμία που ορίζεται με το προηγούμενο εδάφιο, εφ' όσον μέχρι τη σύνταξη του συμβολαίου δεν έχει δημοσιευθεί απόφαση του Υπουργού των Οικονομικών που να τροποποιεί το αντικειμενικό σύστημα στη συγκεκριμένη περιοχή.

2. Ο συμβολαιογράφος υποχρεούται

α) να αναγράψει εις το συμβόλαιον τον αύξοντα αριθμόν της δηλώσεως και την Οικ. Εφορίαν την παραλαβούσαν ταύτην, τον αριθμόν και την ημερομηνίαν του αποδεικτικού εισπράξεως, το

καταβληθέν ποσόν του φόρου μεταβίβασης, το Δημόσιον Ταμείον και το ονοματεπώνυμον του επιμελητού εισπράξεως,

β) να επισυνάψη το αποδεικτικόν εισπράξεως εις το συμβόλαιον και

γ) να υπομινήσκη εις τους συμβαλλομένους απάσας τας εκ του παρόντος νόμου υποχρεώσεις αυτών και τας κυρώσεις δια τας παραβάσεις των διατάξεών του, ποιούμενος ρητήν μνείαν εν τω συμβολαίω περί τούτου,

δ) να αναγράψη εις το συμβόλαιον εάν η περί ης τούτο μεταβίβασις έτυχεν απαλλαγής εκ του φόρου μεταβίβασης, ως αφορώσα απόκτησιν πρώτης κατοικίας ή μη.

ε) να ενημερώσει τον υπόχρεο σε φόρο και να αναγράψει στο συμβόλαιο τις υποχρεώσεις, οι οποίες πηγάζουν από την παράγραφο 2 του άρθρου 8 του παρόντος και

στ) 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 αποστείλει αντίγραφο αυτού.

ζ) να αναγράψει στο συμβόλαιο τον τρόπο εξόφλησης του τιμήματος αποκλειστικά με τη χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής, σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 20 του ν. 3842/2010 (Α' 58).

Αι διατάξεις της παρούσης παραγράφου εφαρμόζονται αναλόγως και επί των περιπτώσεων της παραγράφου 2 του άρθρου 7 του παρόντος.

Ο συμβολαιογράφος ευθύνεται για την ορθή συμπλήρωση της δήλωσης με βάση τα στοιχεία που προσκόμισαν οι συμβαλλόμενοι, τον τίτλο κτήσης και την περιγραφή του ακινήτου στο συμβολαιογραφικό έγγραφο που συντάσσεται. Δεν έχει ευθύνη για όσα στοιχεία δεν έχουν περιέλθει σε γνώση του και δεν περιλαμβάνονται στο συμβολαιογραφικό έγγραφο.

3. Το αντέγγραφο εν ου προκύπτει ότι συνεφωνήθη ή κατεβλήθη τίμημα μεγαλύτερον του αναγραφέντος εν τω συμβολαίω και εν τη δηλώσει του φόρου του παρόντος Νόμου είναι άκυρον και δεν δύναται να προσαχθή και να ληφθή υπ' όψει υπό του Δικαστηρίου και υφ' οιασδήποτε ετέρας Αρχής.

4. Σε περίπτωση μεταγραφής σύμβασης ή δικαστικής απόφασης ή οποιασδήποτε άλλης πράξης που αφορά εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, πλην της σύστασης υποθήκης, η οποία γίνεται είτε λόγω ενέργειας του υπόχρεου σε δήλωση είτε λόγω ενέργειας τρίτου που έχει έννομο συμφέρον και δεν έχει υποβληθεί δήλωση, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου ενημερώνει, εντός του επόμενου από τη μεταγραφή μήνα, τη Φορολογική Διοίκηση για τη μη υποβολή δήλωσης. Με απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων ορίζεται ο τρόπος ενημέρωσης της Φορολογικής Διοίκησης.

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 15.

2. Απαγορεύεται η σύνταξις συμβολαιογραφικής πράξεως αφορώσης εις την εξ επαχθούς αιτίας μεταβίβασιν ακινήτου ή εμπραγμάτου επί ακινήτου δικαιώματος:

α) εάν δεν προσαχθή αντίγραφο δηλώσεως φόρου μεταβίβασης ακινήτων, και

β) εάν άπαντα τα προσδιοριστικά του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή εμπραγμάτου επί ακινήτου δικαιώματος στοιχεία δεν ανταποκρίνονται πλήρως προς την ανωτέρω δήλωσιν.

Οι παραβάται της προηγουμένης διατάξεως, ανεξαρτήτως πάσης άλλης ευθύνης των κατά τας κειμένας διατάξεις, τιμωρούνται δια προστίμου ουχί ελάσσονος των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) δραχμών ουδέ μείζονος των διακοσίων χιλιάδων (200.000) δραχμών.

Το πρόστιμον τούτο επιβάλλεται και επί των παραβατών των διατάξεων των άρθρων 13 και 14 του παρόντος.

Νόμος 325/1976.- Άρθρο 15.

Εν περιπτώσει υποβολής προς μεταγραφήν τίτλου, μετά παρέλευσιν έτους τουλάχιστον από της συντάξεως τούτου, τα καταβλητέα δια την μεταγραφήν αναλογικά, κατά περίπωσιν δικαιώματα,

υπολογίζονται βάσει της κατά τον χρόνον της μεταγραφής πραγματικής αξίας του μεταβιβαζομένου ακινήτου ή του εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου, ως ταύτα περιγράφονται εις τον μεταγραφτέον τίτλον. Εις τας περιπτώσεις ταύτας ο προσδιορισμός της αξίας του μεταβιβαζομένου γίγνεται βάσει ειδικής εκθέσεως εκτιμήσεως του οικείου Οικονομικού Εφόρου, εκδιδομένης κατ' αίτησιν του Υποθηκοφύλακος.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ VI ΒΙΒΛΙΟΥ ΤΡΙΤΟΥ Ν. 5219/2025

Στο Τμήμα VI με τίτλο «Υποχρεώσεις συμβολαιογράφων, προϊσταμένων κτηματολογικών γραφείων και δημοσίων αρχών» περιέχονται τα άρθρα 50 έως 52 με τα οποία κωδικοποιούνται οι παρ. 1 έως 4, 5 του άρθρου 13, η παρ. 2 του άρθρου 14 και η παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 1587/1950 και το άρθρο 15 του ν. 325/1976 (Α' 125).

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 50 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 50 κωδικοποιούνται οι διατάξεις:

α) των παρ. 1 έως 4 του άρθρου 13, όπως η παρ. 1 αντικαταστάθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 24 του ν. 1828/1989, η παρ. 2 τροποποιήθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 4 του ν. 1078/1980, με τις παρ. Α.4 και Α.5 του άρθρου 47 του ν. 4646/2019, με την παρ. 2 του άρθρου 3 του ν. 5073/2023, η παρ. 4 αντικαταστάθηκε με την παρ. 9 του άρθρου 20 του ν. 2246/1952, με την παρ. 5 του άρθρου 47 του ν. 814/1978, τροποποιήθηκε με το άρθρο 112 του ν. 4537/2018 (Α' 84), με την παρ. 3 του άρθρου 3 του ν. 5073/2023 και με την παρ. 1 του άρθρου 92 του ν. 5217/2025.

β) του άρθρου 15 του ν. 325/1976 και

γ) της παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 1587/1950, όπως το άρθρο 15 αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 47 του ν. 542/1977, με τις αναγκαίες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, αναφορικά με τις υποχρεώσεις των συμβολαιογράφων και των προϊσταμένων κτηματολογικών γραφείων.

Ειδικότερα:

α) Στην παρ. 1 κωδικοποιείται το πρώτο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 13 του ν. 1587/1950 με αντικατάσταση του αντιγράφου της δήλωσης, ως αφετηρίας έναρξης της προβλεπόμενης προθεσμίας από την πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου βάσει της υποβληθείσας δήλωσης,

β) Στην παρ. 2 κωδικοποιείται το δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 13 του ν. 1587/1950.

γ) Στην παρ. 3 κωδικοποιείται το πρώτο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 1587/1950.

δ) Στην παρ. 4 κωδικοποιείται το δεύτερο εδάφιο της παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 1587/1950 με απαλοιφή της παραπομπής στην παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 1587/1950 και με ρητή αναφορά στην περίπτωση του πλειστηριασμού, την οποία η παρ. 2 του άρθρου 7 του ν. 1587/1950 ρύθμιζε κατά τον χρόνο που θεσπίστηκε.

ε) Στην παρ. 5 κωδικοποιούνται τα εδάφια τρίτο και τέταρτο της παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 1587/1950.

στ) Στην παρ. 6 κωδικοποιείται η παρ. 3 του άρθρου 13 του ν. 1587/1950.

ζ) Στην παρ. 7 κωδικοποιούνται τα εδάφια πρώτο, δεύτερο και τρίτο της παρ. 4 του άρθρου 13 του ν. 1587/1950.

η) Στην παρ. 8 κωδικοποιείται το τέταρτο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 13 του ν. 1587/1950.

θ) Στην παρ. 9 κωδικοποιείται το πέμπτο εδάφιο της παρ. 4 του άρθρου 13 του ν. 1587/1950.

ι) Στην παρ. 10 κωδικοποιείται το άρθρο 15 του ν. 325/1976.

ια) Στην παρ. 11 κωδικοποιείται η παρ. 2 του άρθρου 15 του ν. 1587/1950.

Επισημαίνεται ότι η παρ. 6 του άρθρου 13 κωδικοποιείται στην παρ. 9 του άρθρου 123 του παρόντος κώδικα.

ΑΡΘΡΟ 51

ΚΥΡΩΣΕΙΣ

1. Στα πρόσωπα που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις του άρθρου 50 επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο ύψους εκατό (100) ευρώ για κάθε παράβαση. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο εάν η διαφορά μεταξύ της αξίας που δηλώθηκε και αυτής που προκύπτει κατ' εφαρμογή του άρθρου 25, δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) ή η διαφορά φόρου δεν υπερβαίνει τα πεντακόσια (500) ευρώ.

2. Ειδικά στα πρόσωπα που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις της περ. ζ) της παρ. 3 και της παρ. 9 του άρθρου 50, επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο ίσο με το δέκα τοις εκατό (10%) του τιμήματος που προκύπτει ότι δεν καταβλήθηκε με χρήση τραπεζικού μέσου πληρωμής, το οποίο δεν μπορεί να υπολείπεται των δέκα χιλιάδων (10.000) ευρώ και να υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες (500.000) ευρώ για κάθε παράβαση.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 13.

5. Στα πρόσωπα που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις του παρόντος και του άρθρου 15 επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο εκατό ευρώ (100 €) για κάθε παράβαση. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο, εάν η διαφορά μεταξύ της αξίας που δηλώθηκε και αυτής που προσδιορίστηκε οριστικά ή με βάση το σύστημα των συγκριτικών στοιχείων δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) ή η διαφορά φόρου δεν υπερβαίνει τα πεντακόσια (500 €) ευρώ. Στα πρόσωπα που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις της περ. ζ) της παρ. 2 και του τελευταίου εδαφίου της παρ. 4, επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο ίσο με το δέκα τοις εκατό (10%) του τιμήματος που δεν προκύπτει ότι καταβλήθηκε με χρήση τραπεζικού μέσου πληρωμής, το οποίο δεν μπορεί να υπολείπεται των δέκα χιλιάδων ευρώ (10.000 €) και να υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (500.000 €), για κάθε παράβαση.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 51 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 51 κωδικοποιούνται οι διατάξεις της παρ. 5 του άρθρου 13 του ν. 1587/1950, όπως οι παρ. 5 προστέθηκε με την παρ. Α.6 του άρθρου 47 του ν. 4646/2019, με νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό της περιεχόμενο.

Επισημαίνεται ότι η παρ. 6 του άρθρου 13 του ν. 1587/1950 κωδικοποιείται στην παρ. 9 του άρθρου 123 του παρόντος Κώδικα.

ΑΡΘΡΟ 52

ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΡΧΩΝ

Το πρώτο πενθήμερο κάθε μήνα υποχρεούνται να αποστέλλουν στη Φορολογική Διοίκηση:

α) οι συμβολαιογράφοι, αντίγραφα των προσυμφώνων μεταβίβασης ακινήτων του αμέσως προηγούμενου μήνα,

β) οι γραμματείς των δικαστηρίων, τις δικαστικές αποφάσεις με τις οποίες διατάσσεται η μεταβίβαση ακινήτου λόγω μη εκτέλεσης προσυμφώνου, και

γ) οι προξενικές αρχές, αντίγραφα των προσυμφώνων ή τα οριστικά συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτων του αμέσως προηγούμενου μήνα.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 1587/1950.- Άρθρο 14.

2. Το πρώτον πενθήμερον εκάστου μηνός υποχρεούνται να αποστέλλωσιν επί αποδείξει εις τον αρμόδιον Οικον. Έφορον α) οι συμβολαιογράφοι αντίγραφα των προσυμφώνων μεταβίβασεως ακινήτων κλπ. των συναφθέντων εντός του αμέσως προηγούμενου μηνός, β) οι γραμματείς των δικαστηρίων περιλήψεις των εκδοθεισών αποφάσεων ένεκα μη εκτελέσεως προσυμφώνου κλπ. δι' ων επιτάσσεται η μεταβίβασις ακινήτων κλπ. και γ) αι προξενικαί Αρχαί αντίγραφα των προσωρινών ή οριστικών συμβολαίων μεταβίβασεως ακινήτων κλπ. των συναφθέντων εντός του αμέσως προηγούμενου μηνός.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 52 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 52 κωδικοποιείται η παρ. 2 του άρθρου 14 του ν. 1587/1950, όπως η παρ. 2 τροποποιήθηκε με την παρ. Α.7 του άρθρου του ν. 4646/2019 για τις υποχρεώσεις των δημοσίων αρχών με εκτεταμένες νομοτεχνικές βελτιώσεις και αναδιατυπώσεις, προκειμένου να αποδίδεται το αληθές κανονιστικό της περιεχόμενο.

Επισημαίνεται ότι η παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 1587/1950 απαλείφεται, καθώς το περιεχόμενό της ρυθμίζεται από τις διατάξεις του Κ.Φ.Δ., ενώ τα άρθρα 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19 και 20 και οι παρ. 1, 3 και 4 του άρθρου 15 απαλείφονται ως σιωπηρά καταργημένα, καθώς τα σχετικά ζητήματα είτε ρυθμίζονται από τον Κ.Φ.Δ. ή έχει εξαντληθεί το ρυθμιστικό τους περιεχόμενο.

ΜΕΡΟΣ Γ'

ΤΕΛΙΚΕΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

ΑΡΘΡΟ 123

ΤΕΛΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

1. Οι φόροι του παρόντος Κώδικα με εξαίρεση τον φόρο του Μέρους Α' του Βιβλίου Δεύτερου, όταν δεν προβλέπεται η τμηματική καταβολή τους, καταβάλλονται εντός προθεσμίας τριών (3) εργάσιμων ημερών από την υποβολή της δήλωσης ή την έκδοση της πράξης άμεσου ή διοικητικού προσδιορισμού του φόρου. Η καταβολή του φόρου αποδεικνύεται από αποδεικτικό καταβολής που εκδίδεται από τη Φορολογική Διοίκηση. Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. καθορίζονται ο τύπος και το περιεχόμενο του αποδεικτικού καταβολής.

2. Τα άρθρα 3, 4 και 5 εφαρμόζονται αναλόγως και για τον προσδιορισμό της εισφοράς του ν. 960/1979 (Α' 194).

3. Κατά την εφαρμογή του Μέρους Β' του Βιβλίου Τρίτου του παρόντος Κώδικα δεν προσδιορίζεται φόρος από τη Φορολογική Διοίκηση, εφόσον το συνολικό ποσό του φόρου που αναλογεί ανά υπόχρεο δεν υπερβαίνει τα τριάντα (30) ευρώ.

4. Για την εφαρμογή του τρίτου και τέταρτου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 98 δεν συνυπολογίζονται προγενέστερες δωρεές και γονικές παροχές που έχουν διενεργηθεί μέχρι και τις 30.9.2021 σύμφωνα με το άρθρο 91.

5. Δεν θίγονται από την εφαρμογή του Μέρους Α' του Βιβλίου Τρίτου του παρόντος Κώδικα, οι διατάξεις περί απαλλαγής των μελών του Αυτόνομου Οικοδομικού Οργανισμού Αξιωματικών του Στρατού Ξηράς, Θαλάσσης και Αέρος για τα ακίνητα που μεταβιβάζονται από αυτόν προς τα μέλη του.

6. Δεν θίγονται από την εφαρμογή του Μέρους Β' του Βιβλίου Τρίτου του παρόντος Κώδικα:

α) Οι κείμενες διατάξεις για τη φορολογία Ισραηλιτικών γαμικών συμφώνων (κε του-μπά) και περιουσιών Ισραηλιτών που χάθηκαν κατά τον πόλεμο και δεν άφησαν κληρονόμους,

β) οι διμερείς συμβάσεις με άλλα κράτη σχετικά με τη φορολογία κληρονομιών προσώπων που έχουν αποβιώσει και έχουν κυρωθεί με νόμο,

γ) ειδικές διατάξεις για απαλλαγές ή μειώσεις από τον φόρο κληρονομιών και δωρεών που έχουν θεσπιστεί μετά την ισχύ της ενότητας Β του άρθρου 25 του ν. 3842/2010 (Α' 58).

7. α. Ποσοστό των εσόδων από τις κατηγορίες φόρων των περ. β και δ του άρθρου 120 χρησιμοποιείται για τη χρηματοδότηση αθλητικών ομάδων και την επιχορήγηση των Ειδικών Επιτροπών του άρθρου 53 του ν. 2725/1999 (Α' 121), κατόπιν κοινής απόφασης των Υπουργών Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού. Με την ίδια απόφαση δύναται να καθορίζονται οι δικαιούχοι, ο τρόπος κατανομής της εν λόγω χρηματοδότησης και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.

β. Ειδικώς για τη χρηματοδότηση Αθλητικών Ανωνύμων Εταιρειών (Α.Α.Ε.), Τμημάτων Αμειβομένων Αθλητών (Τ.Α.Α.) και ερασιτεχνικών αθλητικών σωματείων, ποσοστό έως πενήντα τοις εκατό (50%) του ποσού που προβλέπεται στην απόφαση της περ. α καταβάλλεται, εφόσον δεν έχουν επιβληθεί τελεσιδικώς κατά το προηγούμενο ημερολογιακό έτος κατ' επανάληψη κυρώσεις για περισσότερες παραβατικές συμπεριφορές των ιδίων ή των φιλάθλων τους, όπως αυτές τυποποιούνται στις πειθαρχικές διατάξεις της οικείας αθλητικής ομοσπονδίας. Το ποσοστό της χρηματοδότησης που δεν καταβάλλεται κατ' εφαρμογή του προηγούμενου εδαφίου διατίθεται αποκλειστικά για την κατασκευή, τη συντήρηση, τη βελτίωση και τη λειτουργία αθλητικών υποδομών στα Εθνικά Αθλητικά Κέντρα που τελούν υπό την εποπτεία της Γενικής Γραμματείας Αθλητισμού του Υπουργείου Παιδείας, Θρησκευμάτων και Αθλητισμού. Με κοινή απόφαση του αρμόδιου για τον αθλητισμό Υπουργού και του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών εξειδικεύονται οι παραβατικές συμπεριφορές που συνεπάγονται την εφαρμογή της παρούσας παραγράφου, καθορίζονται τα ειδικότερα ποσοστά απομείωσης της χρηματοδότησης αναλόγως με τον αριθμό, την ένταση και τη βαρύτητα των παραβατικών συμπεριφορών και καθορίζονται όλα τα ειδικότερα τεχνικά ή λεπτομερειακά ζητήματα που αφορούν στη διαδικασία εφαρμογής της παρούσας παραγράφου.

γ. Η ισχύς της περ. β' της παρούσας παραγράφου αρχίζει από την 1η Ιανουαρίου 2026.

8. Με αποφάσεις του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των άρθρων 1 έως 122 του παρόντος Κώδικα με την επιφύλαξη των περιπτώσεων όπου υφίστανται εξουσιοδοτικές διατάξεις στον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών ή άλλα όργανα.

9. Όπου στις κείμενες διατάξεις γίνεται παραπομπή ή αναφορά σε κωδικοποιούμενη με τον παρόντα Κώδικα διάταξη:

α) των άρθρων 23Α και 23 του ν. 3427/2005 (Α' 312) ή του Περιουσιολογίου Ακινήτων και της Δήλωσης στοιχείων ακινήτων,

β) των παρ. 1 έως 7 του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43), με την εξαίρεση των παρ. 1Α έως και 1Ε του ίδιου άρθρου,

γ) του άρθρου 41 Α του ν. 1249/1982 περί προσδιορισμού αξίας κτισμάτων και γης,

δ) του άρθρου 32 του ν. 3842/2010 περί προσδιορισμού αξίας ακινήτων,

ε) των άρθρων 1 έως 8 του ν. 4223/2013 (Α' 287) ή στον ΕΝ.Φ.Ι.Α.,

στ) των άρθρων 15 έως 17 του ν. 3091/2002 (Α' 330) ή στον Ειδικό Φόρο επί των Ακινήτων,

ζ) των άρθρων 1 έως 20 του ν. 1587/1950 (Α' 294), ο οποίος κύρωσε τον α.ν. 1521/1950 (Α' 245), ή στη νομοθεσία περί μεταβίβασης ακινήτων,

η) του άρθρου 1 του ν. 1078/1980 (Α' 238) ή στη νομοθεσία για την απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης πρώτης κατοικίας,

θ) του άρθρου 48 του ν. 2873/2000 (Α' 285) ή στη νομοθεσία για την απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης πρώτης κατοικίας στη Θράκη,

ι) του άρθρου 13 του ν. 634/1977 (Α' 186) ή στη νομοθεσία για την απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων συμβάσεων αγοράς ή ανταλλαγής γεωργικών και κτηνοτροφικών εκτάσεων,

ια) των άρθρων 1 έως 122 του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας κληρονομιών, δωρεών,

γονικών παροχών προικών και κερδών από τυχερά παίγνια, που κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του ν. 2961/2001 (Α' 266) ή στη νομοθεσία περί φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και κερδών από λαχεία, όπως οι ανωτέρω νόμοι, άρθρα και επιμέρους διατάξεις αυτών έχουν τροποποιηθεί ή αντικατασταθεί ή συμπληρωθεί και ισχύουν, εφεξής νοείται η αντίστοιχη διάταξη του παρόντος Κώδικα ή ο παρών Κώδικας.

10. Κανονιστικές αποφάσεις ή άλλες διοικητικές πράξεις που έχουν εκδοθεί κατ' εξουσιοδότηση των κωδικοποιούμενων με τον παρόντα Κώδικα διατάξεων της παρ. 9 εξακολουθούν να ισχύουν.

11. Κανονιστικές αποφάσεις ή άλλες διοικητικές πράξεις οι οποίες, τροποποιούν ή αντικαθιστούν αποφάσεις ή πράξεις που αναφέρονται στην παρ. 10, μετά τη δημοσίευση του παρόντος Κώδικα, εκδίδονται εφεξής κατ' εφαρμογή αυτού.

12. Διαδικαστικές πράξεις που διενεργούνται ή πράξεις που εκδίδονται ή ενέργειες που λαμβάνουν χώρα μετά την ισχύ του παρόντος Κώδικα διέπονται από αυτόν.

ΠΡΟΙΣΧΥΟΥΣΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Νόμος 4223/2013. Άρθρο 15. Ρυθμίσεις για τη φορολογία κεφαλαίου.

1. Οι φόροι κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και κερδών από τυχερά παίγνια του Κώδικα διατάξεων φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και κερδών από τυχερά παίγνια, ο οποίος κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του ν. 2961/2001 (Α' 266), ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων και οι φόροι που ορίζονται στις διατάξεις της παρ. 2 του άρθρου 37 του ν. 3842/2010 (Α' 58), του δεύτερου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 15 του ν. 3634/2008 (Α' 9), του τελευταίου εδαφίου της παρ. 4 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002 (Α' 330) και του δεύτερου εδαφίου της παρ. 1 του άρθρου 29 του ν. 2459/1997 (Α' 17), για τους οποίους προβλέπεται άμεση καταβολή σύμφωνα με τις αντίστοιχες διατάξεις, καταβάλλονται εντός προθεσμίας τριών εργάσιμων ημερών από την υποβολή της δήλωσης ή την έκδοση την πράξης άμεσου ή διοικητικού προσδιορισμού του φόρου. Η καταβολή του φόρου αποδεικνύεται από αποδεικτικό καταβολής που εκδίδεται από τη Γενική Γραμματεία Δημοσίων Εσόδων. Ο τύπος και το περιεχόμενο του αποδεικτικού καταβολής καθορίζεται με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων.

2. Οι διατάξεις του άρθρου αυτού ισχύουν από την 1η Ιανουαρίου 2014. Κάθε αντίθετη διάταξη νόμου για το θέμα αυτό δεν έχει εφαρμογή.

Νόμος 1249/1982. Άρθρο 41. Προσδιορισμός αξίας ακινήτων.

7. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται αναλόγως και για τον προσδιορισμό της εισφοράς του ν. 960/1979 (ΦΕΚ Α' 194).

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 123 Ν. 5219/2025

Με το άρθρο 123 κωδικοποιούνται:

α) Στην παρ. 1 κωδικοποιείται το άρθρο 15 ν. 4223/2013 με απόδοση του αληθούς ρυθμιστικού του περιεχομένου.

β) Στην παρ. 2 κωδικοποιείται η παρ. 7 του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 σε συνδυασμό και υπό το πρίσμα της παρ. 5 του άρθρου 5 του ν. 960/1979 (Α' 194).

ε) Στην παρ. 5 κωδικοποιείται το δεύτερο εδάφιο της παρ. 9 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, όπως η παρ. 9 τροποποιήθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 7 του ν. 1160/1981 (Α' 147) και με την παρ. 4 του άρθρου 18 του ν. 1563/1985.

η) Στην παρ. 8 κωδικοποιούνται και συγχωνεύονται επιμέρους πολλαπλές υφιστάμενες διατάξεις που αφορούν εξουσιοδότηση προς τον Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. για ρύθμιση λεπτομερειών και εντάσσονται στον Κώδικα και τίθεται σχετική επιφύλαξη σχετικά με αρμοδιότητες που ανήκουν στον Υπουργό Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών ή άλλα όργανα της Διοίκησης.

θ) Στις παρ. 9, 10, 11 και 12 ρυθμίζονται θέματα ισχύος διατάξεων, κανονιστικών και λοιπών πράξεων και παραπομπής ή αναφοράς στις κωδικοποιούμενες με τον παρόντα Κώδικα διατάξεις, όπως σχετικώς αναφέρονται.

ΑΡΘΡΟ 124

ΚΑΤΑΡΓΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Οι κωδικοποιούμενες με τον παρόντα Κώδικα διατάξεις, όπως αναλυτικά προσδιορίζονται στην παρ. 9 του άρθρου 123 και ισχύουν, καταργούνται.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 124 Ν. 5219/2025

Προσδιορίζονται οι καταργούμενες μετά την ισχύ του παρόντος Κώδικα διατάξεις νόμων με αναφορά στην παρ. 9 του άρθρου 123, περί τελικών διατάξεων.

ΑΡΘΡΟ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΕΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ

Η ισχύς του παρόντος νόμου αρχίζει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΑΙΤΙΟΛΟΓΙΚΗ ΕΚΘΕΣΗ ΕΠΙ ΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ ΔΕΥΤΕΡΟΥ Ν. 5219/2025

Προβλέπεται η έναρξη ισχύος του νόμου.

ΜΕΡΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

ΜΗ ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΟΥΜΕΝΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΤΟΥ Ν. 1587/1950 ΜΕ ΤΟ Ν. 5219/2025

ΑΡΘΡΟ 10

1. Ο Οικον. Έφορος ενεργεί έλεγchon της δηλώσεως του φόρου μεταβιβάσεως, αναθέτων την εκτίμησιν της αξίας του μεταβιβασθέντος ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου ή του πλοίου εις τους κατά την κρίσιν του καταλλήλους οικονομικούς ή ετέρους δημοσίους υπαλλήλους ή εις υπαλλήλους της Εθνικής Κτηματικής Τραπέζης ή εις μηχανικούς κλπ., οίτινες υποχρεούνται, εντός χρονικού διαστήματος ουχί πέραν των 10 ημερών, να υποβάλωσιν εις τον Οικον. Έφορον το πόρισμά των. Υπό του Οικον. Εφόρου δύναται να διαταχθή και η ενέργεια πραγματογνωμοσύνης, εφαρμοζομένων αναλόγως των σχετικών διατάξεων του νόμου 1641/1919 περί φορολογίας των κληρονομιών κλπ.

Ο Οικον. Έφορος δικαιούται να προσδιορίση αξίαν μείζονα ή ελάσσονα της καθορισθείσης υπό των εκτιμητών, αναγράφων λεπτομερώς εις το τέλος της εκθέσεως εκτιμήσεως τα στοιχεία, εφ' ων βασίζει την κρίσιν του ταύτην.

2. Επί τη βάσει του πορίσματος της προηγουμένης παραγράφου καταρτίζεται φύλλον ελέγχου, το οποίον κοινοποιείται εις τον υπόχρεον ή εις τον πληρεξούσιόν του, εν περιπτώσει δε θανάτου του υποχρέου κοινοποιείται εις τους κληρονόμους αυτού.

3. Ο Οικον. Έφορος δεν δικαιούται δια νεωτέρου φύλλου ελέγχου να αυξήση την καθορισθείσαν, δια του πρώτου φύλλου ελέγχου αξίαν, του ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος επί του ακινήτου ή του πλοίου.

Εξαιρετικώς δύναται ο Οικον. Έφορος να κοινοποιήση νέον φύλλον ελέγχου με ηυξημένην αξίαν οσάκις ο εκτιμητής ή ο Οικον. Έφορος, επί τη βάσει της εκθέσεως του οποίου κατηρτίσθη το αρχικόν φύλλον ελέγχου, ετιμωρήθη πειθαρχικώς δια βαρείαν αμέλειαν ή δόλον κατά την εκτίμησιν ταύτην.

ΑΡΘΡΟ 11

1. Κατά του φύλλου ελέγχου, εφ' όσον δι' αυτού προσδιορίζεται ως αξία του μεταβιβασθέντος ακινήτου κλπ. ή ως φόρος επ' αυτής ποσόν μεγαλύτερον του δηλωθέντος κ.λπ., έχει δικαίωμα ενστάσεως ο υπόχρεως ή οι κληρονόμοι του.

2. Διαρκούσης της προθεσμίας προς άσκησιν ενστάσεως ο υπόχρεως δικαιούται να ζητήση παρά του αρμοδίου Οικον. Εφόρου την συμβιβαστικήν επίλυσιν της διαφοράς.

Επιτευχθείσης της συμβιβαστικής επιλύσεως της διαφοράς συντάσσεται σχετική πράξις επί του φύλλου ελέγχου, ήτις υπογράφεται υπό του Οικον. Εφόρου και του υποχρέου, ο οποίος μέχρι και της επομένης της υπογραφής της πράξεως υποχρεούται να υποβάλη συμπληρωματικήν δήλωσιν και να καταβάλη την επί πλέον διαφοράν του φόρου μετά της προσανυζήσεως της προβλεπομένης υπό του δευτέρου εδαφίου της παραγράφου 1 του άρθρου 9 του παρόντος.

Εν περιπτώσει μη καταβολής της επί πλέον διαφοράς του φόρου κλπ. ματαιούται η συμβιβαστική επίλυσις της υποθέσεως και συνεχίζεται περαιτέρω η τακτική διαδικασία.

3. Αι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται αναλόγως και επί της περιπτώσεως διανομής ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων των κλπ.

ΑΡΘΡΟ 12

1. Η επαλήθευσις των επιδοθεισών δηλώσεων, η σύνταξις των φύλλων ελέγχου και των φορολογικών καταλόγων και η κοινοποίησις αποσπασμάτων αυτών, αι ενστάσεις κατά των εν τοις φορολογικοῖς καταλόγοις εγγραφών και τα της επιδόσεως και εκδικάσεως αυτών, αι εφέσεις κατά των εκδοθεισών συνεπεία ενστάσεων αποφάσεων και τα της επιδόσεως και εκδικάσεως των εφέσεων, τα των παραβόλων και δικαστικών δαπανών, τα της βεβαιώσεως του φόρου και εν γένει η διαδικασία της βεβαιώσεως του φόρου διέπονται υπό των διατάξεων του Κώδικος φορολογίας καθαρών προσόδων, εφ' όσον δεν ρυθμίζονται άλλως δια διατάξεων του παρόντος νόμου.

Δια την εκδίκασιν των ενστάσεων ως τρίτον ιδιωτικόν μέλος μετέχει το ωρισμένον δια την εκδίκασιν των ενστάσεων της φορολογίας οικοδομών του Κώδικος φορολογίας καθαρών προσόδων προκειμένου δε περί μεταβιβάσεως πλοίου το ωρισμένον δια την εκδίκασιν των ενστάσεων φορολογίας πλοίων.

2. Η κατά τον παρόντα νόμον διαδικασία βεβαιώσεως και εν γένει άπαντα τα δια την εφαρμογήν της φορολογίας ταύτης εκδιδόμενα ή οπωσδήποτε χρησιμοποιούμενα έγγραφα, συντάσσονται εφ' απλού χάρτου.

3. Το δικαίωμα του δημοσίου προς επιβολήν του φόρου του παρόντος παραγράφεται μετά πάροdon πενταετίας από του τέλους του έτους εντός του οποίου επεδόθη η δήλωσις φόρου μεταβιβάσεως.

ΑΡΘΡΟ 15

1. Παν φυσικόν ή νομικόν πρόσωπον αρνούμενον, δυστροπούν ή αμελούν να συμμορφωθή προς τας διατάξεις του παρόντος, ή υποχρεούμενον ή καλούμενον να παράσχη πληροφορίας ή υπηρεσίας ή στοιχεία ή παρέχον ταύτα πλημμελώς ή εσφαλμένως δια προστίμου ουχί ελάσσοντος των δέκα χιλιάδων (10.000) δραχμών, ουδέ μείζονος των εκατόν χιλιάδων (100.000) δραχμών.

2. Απαγορεύεται η σύνταξις συμβολαιογραφικής πράξεως αφορώσης εις την εξ επαχθούς αιτίας μεταβίβασιν ακινήτου ή εμπραγμάτου επί ακινήτου δικαιώματος:

α) εάν δεν προσαχθή αντίγραφον δηλώσεως φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων, και

β) εάν άπαντα τα προσδιοριστικά του μεταβιβαζομένου ακινήτου ή εμπραγμάτου επί ακινήτου δικαιώματος στοιχεία δεν ανταποκρίνονται πλήρως προς την ανωτέρω δήλωσιν.

Οι παραβάται της προηγουμένης διατάξεως, ανεξαρτήτως πάσης άλλης ευθύνης των κατά τας κειμένας διατάξεις, τιμωρούνται δια προστίμου ουχί ελάσσονος των είκοσι πέντε χιλιάδων (25.000) δραχμών ουδέ μείζονος των διακοσίων χιλιάδων (200.000) δραχμών.

Το πρόστιμον τούτο επιβάλλεται και επί των παραβατών των διατάξεων των άρθρων 13 και 14 του παρόντος.

3. Ο αγοραστής όστις θα αποκαλυφθή ότι υπέγραψεν αντέγγραφον εξ ου προκύπτει, ότι συνεφώνησεν ή κατέβαλε τίμημα μεγαλύτερον του εν συμβολαίω και εν τη φορολογική δηλώσει αναγραφέντος, ανεξαρτήτως του προσθέτου φόρου του άρθρου 9 του παρόντος, τιμωρείται δια προστίμου ίσου προς το πενταπλάσιον του οριστικώς προσδιορισθέντος φόρου, ο οποίος αναλογεί επί του μη δηλωθέντος τμήματος του τιμήματος.

4. Τα κατά τας προηγουμένας παραγράφους πρόστιμα επιβάλλονται δι' ητιολογημένης πράξεως του Οικον. Εφόρου.

Δια την έκδοσιν και επίδοσιν της πράξεως, την παραγραφήν του δικαιώματος του Δημοσίου προς επιβολήν προστίμου, την άσκησιν προσφυγής και ενδίκων μέσων και εν γένει την διαδικασίαν βεβαιώσεως και εισπράξεως τούτου, εφαρμόζονται αναλόγως αι περί επιβολής προστίμου διατάξεις, αι ισχύουσαι εν τη φορολογία εισοδήματος.

ΑΡΘΡΟ 17

1. Δια Διαταγμάτων, εκδιδομένων προτάσει των επί της Δικαιοσύνης και των Οικονομικών Υπουργών, δύναται να καταστή υποχρεωτική η υπό των συμβολαιογράφων και των γραμματέων των Δικαστηρίων αποστολή αντιγράφων των συμβάσεων ή κατά περίπτωση περιλήψεων των δικαστικών αποφάσεων εις τον μεταγραφοφύλακα και υποχρεωτική υπό τούτου η μεταγραφή ή σημείωσις εις το βιβλίον μεταγραφών ή καταχώρισις εις το νηολόγιον, συμβολαίων μεταβιβάσεως ακινήτων κλπ.. καθ' άπασαν την Επικράτειαν ή εις τινα τμήματα αυτής.

Δια των αυτών Β. Διαταγμάτων καθορισθήσονται τα της καταβολής του παγίου τέλους χαρτοσήμου της αιτήσεως μεταγραφής και των δικαιωμάτων των αμίσθων υποθηκοφυλάκων και εν γένει πάσα αναγκαία λεπτομέρεια.

2. Δι' αποφάσεων του Υπουργού των Οικονομικών καθορίζονται: α) το ποσόν το καταβαλλόμενον εις τους συμβολαιογράφους και εις τους γραμματείς των Δικαστηρίων δια την κάλυψιν των δαπανών των δια τα υπ' αυτών αποστέλλόμενα προς τον Οικονομικόν Έφορον κλπ. αντίγραφα, β) τα έξοδα κινήσεως και αι αμοιβαί των εκτιμητών κλπ. εφ' όσον δεν είναι δημόσιοι υπάλληλοι, γ) ο τύπος της δηλώσεως και το ειδικώτερον περιεχόμενόν της, δ) τα της καταθέσεως των ποσών εις την Τράπεζαν της Ελλάδος υπέρ των εν παραγράφω 3 του άρθρου 4 του παρόντος αναφερομένων νομικών προσώπων, ε) τα των απαιτουμένων στοιχείων δια την επιστροφήν του φόρου επί μатаιώσεως της μεταβιβάσεως και επί των λοιπών περιπτώσεων επιστροφής και στ) εν γένει πάσα λεπτομέρεια αναγκαία δια την εφαρμογήν του παρόντος Νόμου.

3. Δι' αποφάσεων του Υπουργού των Οικονομικών δύναται : α) να ορισθή ειδική διαδικασία βεβαιώσεως και εισπράξεως του φόρου μεταβιβάσεως πλοίων ή μεριδίου αυτών συντελουμένης εν τω εσωτερικώ ή εν τω εξωτερικώ, β) να ορισθούν τρόποι καθορισμού και ελέγχου της αξίας αυτών και γ) να ορισθούν τα της αμοιβής των ενεργούντων την εργασίαν ταύτην, οσάκις ούτοι δεν είναι δημόσιοι υπάλληλοι.

4. Ο Υπουργός των Οικονομικών εγκρίνει και εντέλλεται την πληρωμήν πάσης αναγκαίας δαπάνης δια την εκτέλεσιν του παρόντος Νόμου καταλογιζομένης εις τα έξοδα βεβαιώσεως των αμέσων φόρων.

5. Η διάθεσις του ποσοστού της παραγράφου 3 του άρθρου 4 του παρόντος εις έκαστον δήμον και κοινότητα ή εις επαρχιακόν ταμείον οδοποιίας και τα της αναλήψεως του ποσού όπερ έκαστον τούτων δικαιούται, ενεργούνται κατά το οριζόμενα δι' αποφάσεων του Υπουργού των Εσωτερικών ή κατά περίπτωση του Υπουργού των Δημοσίων Έργων.

6. Δια κοινής αποφάσεως των Υπουργών Δικαιοσύνης και Οικονομικών καθορίζονται τα της αποδόσεως των δικαιωμάτων εις το ταμείον συντάξεως νομικών.

ΑΡΘΡΟ 18

1. Αι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται επί των από 1 Ιανουαρίου 1951 και εφεξής α) μεταβιβάσεων ακινήτων, και πραγματικών δικαιωμάτων επί των ακινήτων, ή πλοίων και μεριδίου αυτών και β) μεταγραφών των περιπτώσεων της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του παρόντος.

Ωσαύτως ο παρών νόμος εφαρμόζεται και επί των οριστικών συμβολαίων των συντασσόμενων εις εκτέλεσιν προσυμφώνων συνταγέντων μέχρι της 31 Δεκεμβρίου 1950.

2. Κυρούνται αι μέχρι της ενάρξεως της ισχύος του παρόντος εκδοθείσαι αποφάσεις περί απαλλαγής από της καταβολής φόρου μεταβιβάσεως και αναλογικών τελών χαρτοσήμου της τε συμβολαιογραφικής πράξεως, και της μεταγραφής αυτής επί μεταβιβάσεως ακινήτων υπό οικοδομικών μη κερδοσκοπικών Συνεταιρισμών προς τα μέλη αυτών.

Αι εν λόγω απαλλαγαί ισχύουσι και επί περιπτώσεων μεταβιβάσεων, συντελεσθεισών ήδη ή συντελεσθησομένων μέχρι της ενάρξεως της ισχύος του παρόντος Νόμου.

3. Από 1 Ιανουαρίου 1951 καταργούνται εφαρμοζόμεναι εφεξής μόνον επί των μέχρι και της 31 Δεκεμβρίου 1950 μεταβιβάσεων ακινήτων, ή πραγματικών δικαιωμάτων επί των ακινήτων ή πλοίων και μεριδίων αυτών :

α) αι διατάξεις του νόμου 4225/1929 «περί καταργήσεως της φορολογίας αυτομάτου υπερτιμήματος της ακινήτου ιδιοκτησίας και επιβολής ειδικού φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων» ως συνεπληρώθησαν και ετροποποιήθησαν μεταγενεστέρως,

β) αι διατάξεις αι αφορώσαι την επιβολήν προσθέτου 1% κατά την κατάρτισιν των συμβολαίων μεταβιβάσεως και 0,25% κατά την μεταγραφήν αυτών, υπέρ του ταμείου συντάξεως νομικών και

γ) πάσα ετέρα γενική ή ειδική διάταξις αντικειμένη εις το παρόντα νόμον.

4. Αι διατάξεις του άρθρου 23 του Νομοθ. Διατάγματος 1298/1949 και αι διατάξεις του Α.Νόμου 1323/1949 διατηρούνται εν ισχύϊ ως προς τας υπ' αυτών ρυθμιζόμενας σχέσεις.

5. Κατά τη σύνταξη με αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία σε εκτέλεση προσυμφώνων, που έχουν συνταχθεί μέχρι και την 31η Αυγούστου 2004, επιτρέπονται η σύνταξη και η υπογραφή των οριστικών συμβολαίων χωρίς προηγούμενη πρόσκληση προς τον πωλητή ή τους καθολικούς διαδόχους αυτού και η υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων μόνο από τον αγοραστή ή τους ειδικούς ή καθολικούς διαδόχους αυτού. Κατά τη σύνταξη των συμβολαίων αυτών δεν απαιτείται η προσκόμιση του αποδεικτικού ενημερότητας του άρθρου 12 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58) και αποδεικτικού ασφαλιστικής ενημερότητας. Ειδικά για τις περιπτώσεις σύνταξης με αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων σε εκτέλεση εργολαβικών και προσυμφώνων πώλησης από τον εργολάβο προς τρίτο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο πρώτο εδάφιο, δεν απαιτείται η προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ του άρθρου 60 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας. Για τα προσύμφωνα που έχουν συνταχθεί μέχρι και την 29η Ιουνίου 1999, δεν απαιτείται η αναγραφή του αριθμού φορολογικού μητρώου του πωλητή. Αντίγραφα

των οριστικών συμβολαίων, που καταρτίζονται κατά την παρούσα, αποστέλλονται, με ευθύνη του συμβολαιογράφου, και στην αρμόδια για τη φορολογία του εισοδήματος του πωλητή υπηρεσία της φορολογικής διοίκησης. Για οριστικά συμβόλαια που έχουν συνταχθεί δυνάμει της παρούσας, το τρίτο εδάφιο ισχύει από την 1η.1.2014. Αγοραστής ή ειδικοί ή καθολικοί διάδοχοι αυτού σε οριστικό συμβόλαιο, το οποίο συντάσσεται σε εκτέλεση προσυμφώνου που έχει συνταχθεί υπό τις προϋποθέσεις της παρούσας, δύνανται:

α) να ορίζουν εξουσιοδοτημένο μηχανικό, ο οποίος συμπληρώνει τα στοιχεία της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας, και

β) να λαμβάνουν από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό τον μοναδικό ηλεκτρονικό κωδικό Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου σύμφωνα με τις παρ. 2 και 5 του άρθρου 56 του ν. 4495/2017 (Α' 167).

ΑΡΘΡΟ 19

1. Επί των από 1 Ιανουαρίου 1951 και εφεξής μεταβιβάσεων ακινήτων, πραγματικών δικαιωμάτων επί ακινήτων, πλοίων ή μεριδίου αυτών δεν επιβάλλονται α) αναλογικόν τέλος χαρτοσήμου και κατά περίπτωση προξενικόν τέλος δια τε το συμβόλαιον και δια την μεταγραφήν αυτού και β) αναλογικά δικαιώματα εμμίσθων μεταγραφοφυλάκων δια την μεταγραφήν των συμβολαίων των εν λόγω μεταβιβάσεων. Αι διατάξεις της παρούσης εφαρμόζονται αναλόγως και επί των περιπτώσεων της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του παρόντος.

2. Εκτός α) του φόρου μεταβιβάσεως και του παγίου τέλους χαρτοσήμου, β) του φόρου υπέρ του ειδικού ταμείου εποικισμού του προβλεπομένου υπό του άρθρου 220 του αγροτικού κώδικος,

γ) του φόρου επί μεταβιβάσεως μεταλλείων του Νόμου ΓΦΚΔ' του έτους 1910 ως ισχύει,

δ) των νομίμων δικαιωμάτων των συμβολαιογράφων και

ε) των νομίμων δικαιωμάτων των αμίσθων φυλάκων μεταγραφών,

ουδείς έτερος φόρος, τέλος, δικαίωμα, εισφορά υπέρ του δημοσίου ή υπερ τρίτου επιβάλλεται επί της μεταβιβάσεως των ακινήτων ή των πραγματικών επ' αυτών δικαιωμάτων και επί της μεταγραφής αυτών ως και επί μεταβιβάσεως πλοίων ή μεριδίου αυτών.

3. Δια κοινής αποφάσεως των Υπουργών Οικονομικών και Δικαιοσύνης επιτρέπεται, όπως ορισθή τρόπος επιδιώξεως της εισπράξεως των δικαιωμάτων των συμβολαιογράφων και των αμίσθων υποθηκοφυλάκων επί της τυχόν προκυπτούσης διαφοράς μεταξύ του δηλωθέντος τιμήματος του αντικειμένου της μεταβιβάσεως και της οριστικοποιηθείσης επί πλέον αξίας τούτου.

ΑΡΘΡΟ 20

Η ισχύς του παρόντος νόμου άρχεται από 1ης Ιανουαρίου 1951, υποβληθήσεται δε προς κύρωση εις την Βουλήν άμα τη επαναλήψει των εργασιών αυτής.

ΜΕΡΟΣ ΤΡΙΤΟ

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

ΤΜΗΜΑ Α

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ ΤΩΝ ΝΟΜΩΝ 1587/1950, 634/1977, 1078/1980, 1249/1982, 3091/2002, 3427/2005, 3842/2010 ΚΑΙ 4223/2013 ΠΡΟΣ ΤΑ ΑΡΘΡΑ ΤΟΥ Ν. 5219/2025

ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΔΙΑΤΑΞΗ		ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ	
		Άρθρο πρώτο	
		ΒΙΒΛΙΟ ΠΡΩΤΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	
		ΤΜΗΜΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	
Άρθρο 23 Α ν. 3427/2005, όπως αυτό είχε προστεθεί με το άρθρο 52 ν. 3842/2010 (Α' 58) και εν συνεχεία η παρ. 2 αυτού αντικαταστάθηκε με την παρ. 5 άρθρου 24 του ν. 3943/2011 (Α' 66).		Άρθρο 1	
Άρθρο 23 Α ν. 3427/2005	παρ. 1	Άρθρο 1	παρ. 1
Άρθρο 23 Α ν. 3427/2005	παρ. 2 Δεν κωδικοποιείται		
Άρθρο 23Α ν. 3427/2005	παρ. 3	Άρθρο 1	παρ. 2
Άρθρο 23Α ν. 3427/2005	παρ. 4	Άρθρο 1	παρ. 3
Άρθρο 23 Α ν. 3427/2005	παρ. 5	Άρθρο 1	παρ. 4
Άρθρο 23 Α ν. 3427/2005	παρ. 6 Δεν κωδικοποιείται		

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 23 ν. 3427/2005, όπως τροποποιήθηκε με τις παρ. 1 και 3 άρθρου 20 ν. 3634/2008, με την παρ. 1 και 3 άρθρου 51 ν. 3842/2010, με την παρ. 8γ του άρθρου 18 ν. 4002/2011, με την παρ. 2.β. του άρθρου 321 ν. 4072/2012, με την παρ. 2 του άρθρου 19 ν. 4110/2013 (Α' 17), με τις παρ. 1, 2, 3, 4 του άρθρου 12 ν. 4223/2013 , με την παρ. 2 του άρθρου 53 ν. 4272/2014, με το άρθρο 12 ν. 4239/2014, με τις παρ. 1 και 3 του άρθρου 52 ν. 4276/2014, με το άρθρο 42 ν. 4308/2014, με τις παρ. 3 και 5 του άρθρου 86 ν. 4316/2014, με το άρθρο 6 ν. 4328/2015, με την παρ. 3 του άρθρου 2 ν. 4337/2015, με την παρ. 1 του άρθρου 49 ν. 4410/2016, με το άρθρο 51 του ν. 4389/2016, με την παρ. 1 του άρθρου όγδοου ν. 4393/2016, με τις παρ. 4 και 6 του άρθρου 10 και τις παρ. 7, 8 του άρθρου 13 ν. 4474/2017, με την παρ. 1 του άρθρου 73 ν. 4607/2019, με την παρ. 1 του άρθρου 49 ν. 4646/2019, με τις παρ. 1, 2 του άρθρου 48 ν. 4916/2022, με το άρθρο 25 του ν. 5036/2023 και με το άρθρο 56 ν. 5087/2024			Άρθρο 2		
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	τα δύο πρώτα εδάφια της παρ. 1		Άρθρο 2	παρ. 1	
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	τρίτο εδάφιο της παρ. 1		Άρθρο 2	παρ. 2	
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	τέταρτο εδάφιο της παρ. 1 Δεν κωδικοποιείται				
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	πέμπτο εδάφιο της παρ. 1		Άρθρο 2	παρ. 3	
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	εδάφια έκτο, όγδοο και ένατο της παρ. 1 Δεν κωδικοποιούνται				
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	δέκατο, έβδομο και δέκατο έβδομο εδάφιο της παρ. 1		Άρθρο 2	παρ. 4	
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	δέκατο εδάφιο της παρ. 1	υποπερ. δα) και δβ)	Άρθρο 2	παρ. 4	υποπερ. δα)
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	δέκατο εδάφιο της παρ. 1	υποπερ. δγ))	Άρθρο 2	παρ. 4	υποπερ. δβ)
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	δέκατο εδάφιο της παρ. 1	περ. στ)	Άρθρο 2	παρ. 4	περ. στ)
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	δέκατο εδάφιο της παρ. 1	περ. ζ)	Άρθρο 2	παρ. 4	περ. ζ)
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	δέκατο εδάφιο της παρ. 1	περ. η)	Άρθρο 2	παρ. 4	περ. η)
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	έβδομο εδάφιο της παρ. 1	και περ. θ) του δέκατου εδαφίου της παρ. 1	Άρθρο 2	παρ. 4	περ. θ)
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	δέκατο έβδομο εδάφιο της παρ. 1		Άρθρο 2	παρ. 4	περ . ιζ)

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 23 ν. 3427/2005	ενδέκατο εδάφιο της παρ. 1 Δεν κωδικοποιείται		
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	εδάφια δωδέκατο έως και δέκατο έκτο της παρ. 1	Άρθρο 2	παρ. 5
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	Εδάφια δέκατο όγδοο και δέκατο ένατο της παρ. 1 Δεν κωδικοποιούνται		
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	παρ. 1.α	Άρθρο 2	παρ. 6
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	τέταρτο εδάφιο της παρ. 1.α	Άρθρο 2	παρ. 7
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	παρ. 2 Δεν κωδικοποιείται		
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	υποπαρ. 3.α.	Άρθρο 2	παρ. 8
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	παρ. 4	Άρθρο 2	παρ. 9
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	παρ. 5, 6 Δεν κωδικοποιούνται		
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	πρώτο εδάφιο της παρ. 7 (τα λοιπά εδάφια δεν κωδικοποιούνται)	Άρθρο 2	παρ. 10
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	παρ. 8, πρώτο εδάφιο παρ. 9, παρ. 10 Δεν κωδικοποιούνται		
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	τρία πρώτα εδάφια της παρ. 11	Άρθρο 2	παρ. 11
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	τέταρτο εδάφιο της παρ. 11	Άρθρο 2	παρ. 12
Άρθρο 23 ν. 3427/2005	πέμπτο εδάφιο της παρ.11	Άρθρο 2	παρ. 13
		ΤΜΗΜΑ II ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	
α) Άρθρα 3 και 8 α.ν. 1587/1950, ο οποίος κύρωσε τον α.ν. 1521/1950, όπως αυτές τροποποιήθηκαν με την παρ. 1 του άρθρου 1 ν. 329/1974, αντικαταστάθηκαν με την παρ. Α.3 του άρθρου 47 ν. 4646/2019 και την παρ. 1 του άρθρου 90 ν. 4941/2022, β) Ενότητα Α του άρθρου 10, παρ. 2 και 3 του άρθρου 41 και παρ. 3 του άρθρου 73 ν. 2961/2001, όπως οι διατάξεις αυτές τροποποιήθηκαν με την παρ. 1 της ενότητας Α', την παρ. Α.3 και την παρ. Α.8 του άρθρου 48 ν. 4646/2019 και γ) μερικώς παρ. 2 του άρθρου 17 ν. 3091/2002.		Άρθρο 3	

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

(α) Παρ. 1 έως 7 α) των παρ. 1 έως 7 του άρθρου 41 ν. 1249/1982 με την εξαίρεση των παρ. 1 Α έως και 1 Ε του ίδιου άρθρου, όπως η παρ. 1 αυτού τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 51 ν. 4646/2019, η παρ. 2 αυτού τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 14 ν. 1473/1984 και με την παρ. 8 του άρθρου 24 ν. 1828/1989, συμπληρώθηκε με τις παρ. 10 και 11 του άρθρου 14 ν. 1882/1990, με την παρ. 2 του άρθρου 14 ν. 1473/1984 και με την παρ. 3 του άρθρου 13 ν. 2579/1998, η παρ. 4 αυτού καταργήθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 67 ν. 4646/2019, η παρ. 6 αυτού προστέθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 14 ν. 1473/1984, και τροποποιήθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 24 ν. 1828/1989 και η παρ. 7 αυτού προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 6 ν. 1914/1990, (β) Ενότητα Β' του άρθρου 10 ν. 2961/2001, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 20 ν. 3427/2005, (γ) μερικώς παρ. 2 του άρθρου 17 ν. 3091/2002		Άρθρο 4	
Άρθρο 41 ν. 1249/1982	περ. α) της παρ. 2	Άρθρο 4	περ. α) της παρ. 2
Άρθρο 41 ν. 1249/1982	πρώτο εδάφιο της παρ. 3 Δεν κωδικοποιείται		
Άρθρο 41 ν. 1249/1982	παρ. 4, 5, πρώτο εδάφιο παρ. 6 Δεν κωδικοποιούνται		
Άρθρο 41 ν. 1249/1982	εδάφια δεύτερο επ. της παρ. 6	Άρθρο 4	παρ. 3
Άρθρο 41 ν. 1249/1982	πέμπτο εδάφιο, έβδομο έως ενδέκατο παρ. 6 Δεν κωδικοποιούνται		
(α) Άρθρο 41 Α ν. 1249/1982, όπως προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 10 ν. 2386/1996, (β) Ενότητα Γ' άρθρου 10 ν. 2961/2001, (γ) μερικώς παρ. 2 άρθρου 17 ν. 3091/2002		Άρθρο 5	
Άρθρο 32 ν. 3842/2010 (εκτός των εδαφίων τρίτου, τέταρτου και πέμπτου της παρ. 1 του ίδιου άρθρου που κωδικοποιούνται ως άρθρο 7 στον παρόντα Κώδικα), όπως τροποποιήθηκαν με την παρ. 4 του άρθρου 13 ν. 4223/2013, με τις παρ. 5, 6 και 7 άρθρου 52 ν. 4276/2014, με το άρθρο 49 ν. 4916/2022, με το άρθρο 40 ν. 4949/2022 (Α' 126).		Άρθρο 6	
		ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ	
Εδάφια τρίτο, τέταρτο και πέμπτο της παρ. 1 άρθρου 32 ν. 3842/2010, όπως προστέθηκαν με το άρθρο 57 ν. 4223/2013, εν συνεχεία το τρίτο εδάφιο τροποποιήθηκε με την παρ. 2 το άρθρου 12 ν. 4239/2014 και το τέταρτο εδάφιο αντικαταστάθηκε με το άρθρο 40 ν. 4949/2022 (Α' 126)		Άρθρο 7	

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

	ΒΙΒΛΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ
	ΜΕΡΟΣ Α΄ ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟ- ΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
	ΤΜΗΜΑΙ ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ
Παρ. 1 έως 5 άρθρου 1 ν. 4223/2013, όπως η παρ. 3 αυτού τροποποιήθηκε με το άρθρο 40 ν. 4916/2022 και η παρ. 6 αυτού είχε προστεθεί με την παρ. 1 του άρθρου 126 ν. 4549/2018 (Α΄ 105)	Άρθρο 8
Άρθρο 1 ν. 4223/2013 παρ. 6 Δεν κωδικοποιείται	
Παρ. 1 έως 9 άρθρου 2 ν. 4223/2013, όπως η περ. γ) της παρ. 1 τροποποιήθηκε με την προσθήκη της υποπερ. γγ) με την παρ. 1 του άρθρου 41 ν. 4916/2022, οι περ. γ), δ), ε) και στ) της παρ. 2 αυτού αντικαταστάθηκαν με την παρ. 2 του άρθρου 49 ν. 4410/2016 και εν συνεχεία η περ. στ΄ της παρ. 2 καταργήθηκε με το άρθρο 13 ν. 4474/2017 και η παρ. 9 αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 41 ν. 4916/2022	Άρθρο 9
Άρθρο 3 ν. 4223/2013, όπως κατά περίπτωση αντικαταστάθηκαν η περ. α΄ της παρ. 1 με το άρθρο 74 ν. 4758/2020 και η περ. β΄ της παρ. 1 με το άρθρο 81 ν. 4646/2019, η περ. γ΄ τροποποιήθηκε με το άρθρο 36 παρ. 2 ν. 5135/2024, η περ. στ) της παρ. 1 τροποποιήθηκε με το άρθρο 78 ν. 4821/2021, προστέθηκαν η περ. η της παρ. 1 με την παρ. 4 του άρθρου 2 ν. 4337/2015, η περ. θ της παρ. 1 με την παρ. 1 του άρθρου 29 ν. 4726/2020 (Α΄ 181), η περ. ι με το άρθρο 20 ν. 4873/2021, συμπληρώθηκε η περ. α΄ της παρ. 2 με την παρ. 2 του άρθρου δέκατου όγδοου ν. 4286/2014 (Α΄ 194), η παρ. 4 (πρώην 3) είχε προστεθεί ως παρ. 3 με την περ. 5 της υποπαρ. Γ του άρθρου τρίτου ν. 4254/2014 (Α 85), αναριθμήθηκε σε παρ. 4 και συμπληρώθηκε με την παρ. 3 του άρθρου δέκατου όγδοου ν. 4286/2014 (Α΄ 194) και τροποποιήθηκε με προσθήκη εδαφίων με την παρ. 3 του άρθρου 117 ν. 4387/2016 (Α΄ 85) και με την παρ. 1 του άρθρου 13 ν. 4484/2017 (Α΄ 110), προστέθηκε η παρ. 5 με την παρ. 9 του άρθρου δέκατου όγδοου ν. 4286/2014 (Α΄ 194) και συμπληρώθηκε με την υποπαρ. Δ.3. του άρθρου 2 ν. 4336/2015 (Α΄ 94), η παρ. 6 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 54 ν. 5087/2024 και εν συνεχεία τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του	Άρθρο 10

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

άρθρου 35 ν. 5135/2024 (Α' 147), η παρ. 7 όπως είχε τροποποιηθεί και αντικατασταθεί με σειρά διατάξεων, τελικά αντικαταστάθηκε με το άρθρο 96 ν. 4714/2020 και εν συνεχεία τροποποιήθηκε διαδοχικά με το άρθρο 95 ν. 4826/2021 (Α' 160), με το άρθρο 42 ν. 4916/2022, με το άρθρο 22 ν. 5024/2023, με την παρ.1 του άρθρου 54 ν. 5087/2024 και παρατάθηκε η ισχύς της με την περ. α' της παρ. 3 του άρθρου 37 ν. 5167/2024 (Α' 207), η παρ. 7Α είχε προστεθεί με το άρθρο 154 ν. 4808/2021 (Α' 101) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 42 ν. 4916/2022, το άρθρο 23 ν. 5024/2023 (Α'41), την παρ. 1 του άρθρου 35 ν. 5135/2024 (Α' 174) και την παρ. 1 του άρθρου 34 ν. 5188/2025 (Α' 49), η παρ. 7Β είχε προστεθεί με το άρθρο δέκατο έκτο της από 13.8.2021 ΠΝΠ (Α'143) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 42 ν. 4916/2022 (Α'65) και το άρθρο 24 ν. 5024/2023 (Α'41) και επεκτάθηκε η ισχύς της με την παρ. 2 του άρθρου 35 ν. 5135/2024 (Α' 147) και την παρ. 3 του άρθρου 34 ν. 5188/2025 (Α'49), η περ. 7Γ είχε προστεθεί με το άρθρο 76 ν. 4837/2021 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 25 ν. 5024/2023 (Α' 41) και την παρ. 1 του άρθρου 35 ν. 5135/2024 (Α' 147), η παρ. 7Δ είχε προστεθεί με το άρθρο 76 ν. 4837/2021 (Α' 178) και τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 35 ν. 5135/2024 (Α' 147) και το άρθρο 34 ν. 5188/2025 (Α' 49), η παρ. 7Ε είχε προστεθεί με το άρθρο 45 ν. 4876/2021 (Α'251) και τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 68 ν. 5100/2024 (Α'49) και την παρ. 2 του άρθρου 34 ν. 5188/2025 (Α'49), η παρ. 7ΣΤ προστέθηκε με το άρθρο 26 ν. 5024/2023 (Α' 41), η παρ. 7Ζ είχε προστεθεί με το άρθρο 44 ν. 5045/2023 (Α' 136) και τροποποιήθηκε με την παρ.1 του άρθρου 10 ν. 5162/2024 (Α' 198), η παρ. 7Η, η οποία είχε προστεθεί με το άρθρο 69 ν. 5045/2023 (Α' 136) και στη συνέχεια καταργήθηκε από την έναρξη ισχύος της με την παρ. 3 άρθρου 54 ν. 5087/2024 (Α' 25), η παρ.7Θ προστέθηκε με το άρθρο 92 ν. 5162/2024 (Α' 198) και τέλος η παρ. 8 προστέθηκε ως παρ. 7 με την παρ.1 του άρθρου 7 της ΠΝΠ της 26.7.2018, η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 3 του ν. 4576/2018 και στη συνέχεια αναριθμήθηκε σε παρ.8 με το άρθρο τρίτο της ΠΝΠ της 10.8.2018 (Α'149).			
Άρθρο 3 του ν. 4223/2013	παρ. 3	Άρθρο 10	παρ. 3
Άρθρο 3 του ν. 4223/2013	εδάφιο όγδοο παρ. 6 Δεν κωδικοποιείται		
Άρθρο 3 του ν. 4223/2013	πέντε πρώτα εδάφια της παρ. 7Β, παρ. 7Γ, παρ. 7ΣΤ Δεν κωδικοποιούνται		
Άρθρο 3 του ν. 4223/2013	παρ. 7Ζ	Άρθρο 10	παρ. 5
		ΤΜΗΜΑ ΙΙ ΒΑΣΗ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ	

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 4 του ν. 4223/2013, όπως ο πίνακας της περ. α' της παρ. 2 της Ενότητας Α' που είχε τροποποιηθεί διαδοχικά αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 43 ν. 4916/2022 και τα δύο τελευταία εδάφια της ίδιας περ. προστέθηκαν με την παρ. 2 του άρθρου 43 ν. 4916/2022 (Α' 65), τροποποιήθηκαν με το άρθρο 24 ν. 5036/2023 (Α' 77) και με την παρ. 2 του άρθρου 68 ν. 5100/2024 (Α' 49), ο πίνακας της περ. α' της παρ. 1 της Ενότητας Β' αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 43 ν. 4916/2022, το δεύτερο εδάφιο της περ. β' της παρ. 1 της Ενότητας Β' προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου δέκατου όγδοου ν. 4286/2014 (Α' 194) και το τελευταίο εδάφιο της υποπερ. ββ' της περ. γ' και η υποπερ. δδ' της παρ. 1 της Ενότητας Β' προστέθηκαν με την παρ. 10 του άρθρου 52 ν. 4276/2014, το τελευταίο εδάφιο της περ. ε' της παρ. 1 της Ενότητας Β' συμπληρώθηκε με την παρ. 4 του άρθρου δέκατου όγδοου ν. 4286/2014 (Α' 194), οι Ενότητες Γ', Δ' και Ε' είχαν προστεθεί με την παρ. 4 του άρθρου 43 ν. 4916/2022 και στη συνέχεια η Ενότητα Γ' τροποποιήθηκε διαδοχικά με την παρ. 1 του άρθρου 23 ν. 4935/2022 (Α' 103), με το άρθρο 27 ν. 5024/2023, με την παρ. 1 του άρθρου 115 ν. 5104/2024 (Α' 58) και με το άρθρο 93 ν. 5162/2024 (Α' 198), η Ενότητα Ε' τροποποιήθηκε διαδοχικά με την παρ. 2 του άρθρου 27 ν. 5024/2023, με την παρ. 2 του άρθρου 115 ν. 5104/2024 και με το άρθρο 93 ν. 5162/2024 (Α' 198), και η Ενότητα ΣΤ' προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 51 ν. 5167/2024, ενώ τα έτη για τα οποία ισχύει η Ενότητα ΣΤ' ορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 51 ν. 5167/2024.		Άρθρο 11	
Άρθρο 4ν. 4223/2013	παρ. 1 της Ενότητας Α'	Άρθρο 11	παρ. 1 της Ενότητας Α'
Άρθρο 4ν. 4223/2013	παρ. 2 της Ενότητας Α'	Άρθρο 11	παρ. 2 της Ενότητας Α'
Άρθρο 4ν. 4223/2013	παρ. 3 της Ενότητας Α'	Άρθρο 11	παρ. 3 της Ενότητας Α'
Άρθρο 4ν. 4223/2013	παρ. 1 της Ενότητας Β'	Άρθρο 11	παρ. 1 της Ενότητας Β'
Άρθρο 4ν. 4223/2013	παρ. 2 της Ενότητας Β'	Άρθρο 11	παρ. 2 της Ενότητας Β'
Άρθρο 4ν. 4223/2013	πρώτο εδάφιο της Ενότητας Γ'	Άρθρο 11	παρ. 1 της Ενότητας Γ'
Άρθρο 4ν. 4223/2013	δεύτερο και τρίτο εδάφιο της Ενότητας Γ'	Άρθρο 11	παρ. 2 της Ενότητας Γ'
Άρθρο 4ν. 4223/2013	τέταρτο εδάφιο της Ενότητας Γ'	Άρθρο 11	παρ. 3 της Ενότητας Γ'
Άρθρο 4ν. 4223/2013	έκτο και έβδομο εδάφιο της Ενότητας Γ'	Άρθρο 11	παρ. 4 της Ενότητας Γ'
Άρθρο 4ν. 4223/2013	πέμπτο και όγδοο εδάφιο της Ενότητας Γ'	Άρθρο 11	παρ. 5 της Ενότητας Γ'
Άρθρο 4ν. 4223/2013	περ. α' της Ενότητας Δ'	Άρθρο 11	παρ. 1 της Ενότητας Δ'

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 4ν. 4223/2013	περ. β' της Ενότητας Δ'	Άρθρο 11	παρ. 2 της Ενότητας Δ'
Άρθρο 4ν. 4223/2013	πρώτο εδάφιο της Ενότητας Ε'	Άρθρο 11	παρ. 1 της Ενότητας Ε'
Άρθρο 4ν. 4223/2013	δεύτερο εδάφιο της Ενότητας Ε'	Άρθρο 11	παρ. 2 της Ενότητας Ε'
Άρθρο 4ν. 4223/2013	τρίτο και τέταρτο εδάφιο της Ενότητας Ε'	Άρθρο 11	παρ. 3 της Ενότητας Ε'
Άρθρο 4ν. 4223/2013	πέμπτο, έκτο και έβδομο εδάφιο της Ενότητας Ε'	Άρθρο 11	παρ. 4 της Ενότητας Ε'
Άρθρο 4ν. 4223/2013	παρ. 1	Άρθρο 11	παρ. 1 της Ενότητας ΣΤ'
Άρθρο 4ν. 4223/2013	παρ. 2	Άρθρο 11	παρ. 2 της Ενότητας ΣΤ'
Άρθρο 51 ν. 5167/2024	παρ. 2	Άρθρο 11	παρ. 3 της Ενότητας ΣΤ'
Άρθρο 5 ν. 4223/2013, όπως είχε τροποποιηθεί με σειρά διατάξεων και εν τέλει αντικαταστάθηκε με το άρθρο 44 ν. 4916/2022		Άρθρο 12	
Άρθρο 7 ν. 4223/2013, με εξαίρεση την παρ. 3 αυτού που κωδικοποιείται στο άρθρο 16, όπως οι περ. α' και β' της παρ. 1 τροποποιήθηκαν με το άρθρο 46 παρ. 1 ν. 4916/2022, η περ. γ' της παρ. 1 αντικαταστάθηκε με το άρθρο δέκατο όγδοο παρ.6.β. ν. 4286/2014 (Α' 194), η περ. α' της παρ. 2 τροποποιήθηκε με το άρθρο 46 παρ. 2 ν. 4916/2022, η περ. β' της παρ. 2 τροποποιήθηκε με το άρθρο δέκατο όγδοο παρ.6.ζ ν. 4286/2014 (Α' 194), η περ. γ' της παρ. 2 αντικαταστάθηκε με το άρθρο δέκατο όγδοο παρ.6.γ. ν. 4286/2014 (Α' 194), η παρ. 2 Α είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 46 παρ. 3 ν. 4916/2022 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 67 παρ.1 ν. 4931/2022, η υφιστάμενη παρ. 4 προστέθηκε και οι προηγούμενες παρ. 4 και 5 αναριθμήθηκαν σε 5 και 6 αντίστοιχα με την παρ. 2 του άρθρου 13 ν. 4484/2017 (Α' 110) και στη συνέχεια		Άρθρο 13	
προστέθηκε νέα παρ. 5 και αναριθμήθηκαν οι προηγούμενες παρ. 5 και 6 σε 6 και 7 αντίστοιχα με την παρ. 2 του άρθρου 7 της ΠΝΠ της 26.7.2018 και εν συνεχεία η παρ. 5 τροποποιήθηκε με το άρθρο 46 παρ. 4 ν. 4916/2022			
Άρθρο 7 του ν. 4223/2013	παρ. 1	Άρθρο 13	παρ. 1
Άρθρο 7 του ν. 4223/2013	παρ. 2	Άρθρο 13	παρ. 2
Άρθρο 7 του ν. 4223/2013	παρ. 2Α	Άρθρο 13	παρ. 3

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 7 του ν. 4223/2013	παρ. 5	Άρθρο 13	παρ. 4
Άρθρο 7 του ν. 4223/2013	παρ. 4 και 6 Δεν κωδικοποιούνται		
Άρθρο 7 του ν. 4223/2013	παρ. 7 (μερικώς)	Άρθρο 13	παρ. 5
		ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ, ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΚΑΙ ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ	
Άρθρο 6 ν. 4223/2013 όπως η παρ. 1 τροποποιήθηκε με την περ. 6 της υποπαρ. Γ. του άρθρου τρίτου ν. 4254/2014 (Α' 85) και η παρ. 3, όπως είχε τροποποιηθεί με σειρά διατάξεων, και εν τέλει τροποποιήθηκε με το άρθρο 26 του ν. 5036/2023		Άρθρο 14	
Άρθρο 6ν. 4223/2013	παρ. 1	Άρθρο 14	παρ. 1
Άρθρο 6ν. 4223/2013	παρ. 2 και το τελευταίο εδάφιο της παρ. 3	Άρθρο 14	παρ. 2
Άρθρο 6ν. 4223/2013	παρ. 3 πλην του τελευταίου εδαφίου	Άρθρο 14	παρ. 3
Άρθρο 6ν. 4223/2013	παρ. 3 ενδέκατο και δωδέκατο εδάφιο	Άρθρο 14	παρ. 4
Άρθρο 6ν. 4223/2013	παρ. 4	Άρθρο 14	παρ. 5
Άρθρο 8 ν. 4223/2013, όπως η παρ. 1 αυτού τροποποιήθηκε διαδοχικά με το άρθρο 77 ν. 4821/2021 (Α' 134), με το άρθρο πεντηκοστό τέταρτο ν. 4839/2021 (Α' 181), με το άρθρο 67 παρ. 2 ν. 4931/2022, με την παρ. 1 του άρθρου 24 ν. 4935/2022 (Α' 103) και με την παρ. 1 του άρθρου 55 ν. 5087/2024, και η παρ. 2 αυτού τροποποιήθηκε με το άρθρο 31 ν. 4282/2014 (Α' 182)		Άρθρο 15	
Άρθρο 8ν. 4223/2013	πρώτο εδάφιο της παρ. 1	Άρθρο 15	παρ. 1
Άρθρο 8ν. 4223/2013	έκτο εδάφιο της παρ. 1	Άρθρο 15	παρ. 2
(α) Παρ. 3 του άρθρου 7 ν. 4223/2013, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο δέκατο όγδοο παρ. 6.δ. ν. 4286/2014 (Α' 194) και η περ. γ' αυτής, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο δέκατο όγδοο παρ. 6.ε. ν. 4286/2014(Α' 194) και (β) παρ. 7 του άρθρου 7 ν. 4223/2013 (μερικώς)		Άρθρο 16	
		ΤΜΗΜΑ ΙV ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ	
Άρθρο 3 του ν. 4223/2013 Άρθρο 6 του ν. 4223/2013		Άρθρο 17	

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Παρ. 7 του άρθρου 3 ν. 4223/2013, η οποία είχε τροποποιηθεί και αντικατασταθεί με σειρά διατάξεων, τελικά αντικαταστάθηκε με το άρθρο 96 ν. 4714/2020 και εν συνεχεία τροποποιήθηκε διαδοχικά με το άρθρο 95 ν. 4826/2021 (Α' 160), με το άρθρο 42 ν. 4916/2022 (Α' 65), με το άρθρο 22 ν. 5024/2023, με την παρ. 1 του άρθρου 54 ν. 5087/2024 και παρατάθηκε η ισχύς της με την παρ. 3 α του άρθρου 37 ν. 5167/2024		Άρθρο 17	παρ. 1, περ. α
Παρ. 7Α του άρθρου 3 ν. 4223/2013, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 154 ν. 4808/2021 (Α' 101) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 42 ν. 4916/2022, με το άρθρο 23 ν. 5024/2023 (Α' 41), με το άρθρο 35 ν. 5135/2024 (Α' 174) και με το άρθρο 34 ν. 5188/2025 (Α' 49)		Άρθρο 17	παρ. 1, περ. β
Τελευταίο εδάφιο της παρ. 7Β του άρθρου 3 ν. 4223/2013, η οποία προστέθηκε με το δέκατο έκτο άρθρο της από 13.8.2021 ΠΝΠ (Α' 143) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 42 ν. 4916/2022 (Α' 65), το άρθρο 24 ν. 5024/2023 (Α' 41) και επεκτάθηκε η ισχύς της με το άρθρο 35 ν. 5135/2024 (Α' 147) και με το άρθρο 34 ν. 5188/2025 (Α' 49)		Άρθρο 17	παρ. 1, περ. γ
Παρ. 7Δ του άρθρου 3 ν. 4223/2013, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 76 ν. 4837/2021 (Α' 178) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 35 ν. 5135/2024 (Α' 147) και με το άρθρο 34 ν. 5188/2025 (Α' 49)		Άρθρο 17	παρ. 1, περ. δ
Παρ. 7 Ε του άρθρου 3 του ν. 4223/2013, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 45 ν. 4876/2021 (Α' 251) και τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 68 ν. 5100/2024 (Α' 49) και με το άρθρο 34 ν. 5188/2025 (Α' 49)		Άρθρο 17	παρ. 1, περ. ε
Παρ. 7Θ του άρθρου 3 ν. 4223/2013, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 92 του ν. 5162/2024 (Α' 198)		Άρθρο 17	παρ. 2
		ΜΕΡΟΣ Β' ΕΙΔΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	
		ΤΜΗΜΑ Ι ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΜΟΓΗΣ	
Άρθρο 15 ν. 3091/2002, όπως είχε αρχικώς τροποποιηθεί, εντέλει αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 57 ν. 3842/2010 και εν συνεχεία τροποποιήθηκε με το άρθρο 24 ν. 3943/2011, με το άρθρο 33 ν. 4223/2013, με την υποπαρ.Γ.7. του άρθρου τρίτου ν. 4254/2014 (Α' 85), με το άρθρο 102 ν. 4446/2016 (Α' 240), με το άρθρο 153 ν. 4600/2019, με τα άρθρα 50 και 82 παρ. 2 ν. 4646/2019 (Α' 201), με το άρθρο 23 ν. 4873/2021		Άρθρο 18	
Άρθρο 15 ν. 3091/2002	παρ.1	Άρθρο 18	παρ. 1
Άρθρο 15 ν. 3091/2002	παρ. 2	Άρθρο 18	παρ. 2

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 15 ν. 3091/2002	παρ. 3 πλην τελευταίου εδαφίου	Άρθρο 18	παρ. 3
Άρθρο 15 ν. 3091/2002	παρ. 4	Άρθρο 18	παρ. 4
Άρθρο 15 ν. 3091/2002	παρ. 5	Άρθρο 18	παρ. 5
Άρθρο 15 ν. 3091/2002	παρ. 6 πλην τελευταίου εδαφίου	Άρθρο 18	παρ. 6
Άρθρο 15 ν. 3091/2002	παρ. 7	Άρθρο 18	παρ. 7
Άρθρο 15 ν. 3091/2002	τελευταίο εδάφιο της παρ. 3, το τελευταίο εδάφιο της παρ. 6 και η παρ. 9	Άρθρο 18	παρ. 8
Άρθρο 15 ν. 3091/2002	παρ. 8 Δεν κωδικοποιείται		
Παρ. 1 και 2 του άρθρου 17 του ν. 3091/2002		Άρθρο 19	
Άρθρο 16 του ν. 3091/2002		Άρθρο 20	
		ΤΜΗΜΑ ΙΙ ΔΗΛΩΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ	
Άρθρο 17 του ν. 3091/2002 με την εξαίρεση των παρ. 1 και 2, όπως αυτό τροποποιήθηκε κατόπιν της προσθήκης των παρ. 3 και 4 και της συνακόλουθης αναρίθμησης με την παρ. 2 του άρθρου 57 ν. 3842/2010		Άρθρο 21	
Άρθρο 17 ν. 3091/2002	παρ. 3	Άρθρο 21	παρ. 1
Άρθρο 17 ν. 3091/2002	παρ. 6	Άρθρο 21	παρ. 2
Άρθρο 17 ν. 3091/2002	Δεύτερο εδάφιο της παρ. 6, παρ. 4 Δεν κωδικοποιούνται		
		ΒΙΒΛΙΟ ΤΡΙΤΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΚΑΙ ΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ	
		ΜΕΡΟΣ Α' ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΠΛΟΙΩΝ	
		ΤΜΗΜΑ Ι ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ	
Παρ. 1, 3 και 4 ν. 1587/1950, όπως η περ. η της παρ. 3 προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 14 ν. 1882/1990, η παρ. 4 προστέθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 35 ν. 3220/2004 και με το ίδιο άρθρο οι παρ. 4 έως 7 αναριθμήθηκαν αντίστοιχα σε 5 έως 8		Άρθρο 22	
Άρθρο 1 ν. 1587/1950	παρ. 1	Άρθρο 22	παρ. 1 και 2
Άρθρο 1 ν. 1587/1950	παρ. 3	Άρθρο 22	παρ. 3
Άρθρο 1 ν. 1587/1950	παρ. 4	Άρθρο 22	παρ. 4

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 3 ν. 1587/1950	περ. στ) Δεν κωδικοποιείται		
Παρ. 2 και 6 του άρθρου 1 και το τελευταίο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 1587/1950, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 2 ν. 3104/1954 (Α' 313), με την παρ. 8 του άρθρου 35 ν. 3220/2004 (Α' 15), και με το άρθρο 37 ν. 1249/1982		Άρθρο 23	
Άρθρο 1 ν. 1587/1950	παρ. 2	Άρθρο 23	περ. α
Άρθρο 1 ν. 1587/1950	παρ. 6	Άρθρο 23	περ. β
Άρθρο 2 ν. 1587/1950	τελευταίο εδάφιο της παρ. 1	Άρθρο 23	περ. γ
Παρ. 1 έως 3 του άρθρου 5 ν. 1587/1950, όπως η παρ. 1 τροποποιήθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 2 ν. 3104/1954,		Άρθρο 24	
με την παρ. 1 του άρθρου 47 ν. 814/1978 (Α' 144), με την παρ. 6 του άρθρου 14 ν. 1882/1990, η περ. α' της παρ. 2 αντικαταστάθηκε με την παρ. 13 του άρθρου 14 ν. 1882/1990 και η παρ. 3 καταργήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 97 του ν. 5217/2025			
Άρθρο 5 ν. 1587/1950	εδάφια πρώτο και δεύτερο της παρ. 1	Άρθρο 24	παρ. 1
Άρθρο 5 ν. 1587/1950	δεύτερο εδάφιο της παρ. 1 Δεν κωδικοποιείται		
Άρθρο 5 ν. 1587/1950	τρίτο εδάφιο της παρ. 1	Άρθρο 24	παρ. 2
Άρθρο 5 ν. 1587/1950	τέταρτο εδάφιο της παρ. 1	Άρθρο 24	παρ. 3
Άρθρο 5 ν. 1587/1950	πέμπτο εδάφιο της παρ. 1	Άρθρο 24	παρ. 4
Άρθρο 5 ν. 1587/1950	παρ. 2	Άρθρο 24	παρ. 5
		ΤΜΗΜΑ ΙΙ ΒΑΣΗ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ, ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ	
(α) Παρ. 5 του άρθρου 1 ν. 1587/1950 όπως η παρ. 5 (πρώην 4) αναριθμήθηκε σε παρ. 5 με την παρ. 8 του άρθρου 35 ν. 3220/2004, (β) παρ. 4 έως 6 του άρθρου 3 ν. 1587/1950, όπως η παρ. 4 αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 21 ν. 3427/2005, η παρ. 5 προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 4 ν. 1078/1980, και η παρ. 6 προστέθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 14 ν. 1882/1990 και (γ) παρ. 3 του άρθρου 8 ν. 1587/1950, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. Α. 3 του άρθρου 47 ν. 4646/2019, του δεύτερου εδαφίου της παρ. 3 του άρθρου 41 ν. 1249/1982, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 13 ν. 2579/1998 και οι διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 41 Α ν. 1249/1982, όπως το άρθρο 41 Α προστέθηκε με την παρ.1 του άρθρου 10 ν. 2386/1996		Άρθρο 25	

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 1 ν. 1587/1950	παρ. 5 πλην δεύτερου εδαφίου, το οποίο δεν κωδικοποιείται	Άρθρο 25	παρ.1, εδάφιο πρώτο
Άρθρο 8 ν. 1587/1950 Άρθρο 41 ν. 1249/1982 Άρθρο 41Α ν. 1249/1982	παρ. 3 δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 παρ. 3	Άρθρο 25	παρ.1, εδάφιο δεύτερο
Άρθρο 3 ν. 1587/1950	παρ. 4 έως 6	Άρθρο 25	παρ. 2 έως 4
Άρθρο 3 ν. 1587/1950	δεύτερο εδάφιο της παρ. 5 Δεν κωδικοποιείται		
Παρ. 1 του άρθρου 3 ν. 1587/1950, όπως η περ. α' της παρ. 1 αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 21 ν. 3427/2005 και τροποποιήθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 16 ν. 3522/2006, η περ. β' αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 2 ν. 3104/1954 και καταργήθηκε με την παρ. 16 του άρθρου 24 ν. 1828/1989		Άρθρο 26	
Άρθρο 3 ν. 1587/1950	περ. α' της παρ. 1	Άρθρο 26	παρ. 1, περ. α
Άρθρο 3 ν. 1587/1950	περ. γ' της παρ. 1	Άρθρο 26	παρ. 1, περ. β
Άρθρο 3 ν. 1587/1950	περ. δ' της παρ. 1.	Άρθρο 26	παρ. 1, περ. γ
Άρθρο 3 ν. 1587/1950	περ. ε' της παρ. 1	Άρθρο 26	παρ. 1, περ. δ

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

α) Του άρθρου 4 του ν. 1587/1950, όπως η περ. Α' της παρ. 1 του άρθρου 4 ν. 1587/1950, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 20 ν. 2246/1952, με την παρ. 9 του άρθρου 9 ν.δ. 4535/1966, με την παρ. 1 του άρθρου 4 ν. 1078/1980, με την παρ. 1 του άρθρου 9 ν. 1326/1983 (Α' 19), με την παρ. 2 του άρθρου 15 ν. 1473/1984 και με την παρ. 1 του άρθρου 35 ν. 2065/1992, η πρώτη περίοδος της περ. Β' της παρ. 1 αντικαταστάθηκε με την περ. 2 του άρθρου 4 ν. 1078/1980, η υποπερ. β' τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 20 ν. 2246/1952, η υποπερ. γ' της περ. Β' καταργήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 9 ν. 1326/1983 (Α' 19), η υποπερ. δ' της περ. Β' αντικαταστάθηκε με παρ. 6 του άρθρου 2 ν. 3104/1954 και καταργήθηκε με την παρ. 13 του άρθρου 24 ν. 1828/1989, η υποπερ. δ' της περ. Β' προστέθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 19 ν. 2459/1997 (Α' 17) και καταργήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 2 ν. 2873/2000 (Α' 285), η υποπερ. στ' της περ. Β' καταργήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 14 ν. 1882/1990, η υποπερ. ζ' τροποποιήθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 2 ν. 3104/1954, η υποπερ. η' της περ. Β' καταργήθηκε με την περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 2 ν. δ. 1084/1971 (Α' 277), η υποπερ. θ' προστέθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 2 ν. 3104/1954 και καταργήθηκε με την περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 2 ν. δ. 1084/1971 (Α' 277), η περ. Γ' αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 11 ν. 4223/2013 και όπως η παρ. 3 τροποποιήθηκε με την περ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 37 ν. 3033/1954 και με την παρ. 3 του άρθρου 5 ν.δ. του 4419/1964 (Α' 204). (β) Του άρθρου 4 ν.δ. 3415/1955, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 5 ν.δ. 4419/1964 (Α' 204).		Άρθρο 27	
Άρθρο 4ν. 1587/1950	περ. Γ' της παρ. 1	Άρθρο 27	παρ. 1
Άρθρο 4ν. 1587/1950	περ. Α' της παρ. 1	Άρθρο 27	παρ. 2
Άρθρο 4ν. 1587/1950	περ. Β' της παρ. 1	Άρθρο 27	παρ. 3
Άρθρο 4ν. 1587/1950	περ. Β' της παρ. 1, υποπερ. α	Άρθρο 27	περ. α παρ. 3
Άρθρο 4ν. 1587/1950	περ. Β' της παρ. 1, υποπερ. β	Άρθρο 27	περ. β παρ. 3
Άρθρο 4ν. 1587/1950	περ. Β' της παρ. 1, υποπερ. ε	Άρθρο 27	περ. γ παρ. 3
Άρθρο 4 ν.δ. 3415/1955		Άρθρο 27	παρ. 4
Άρθρο 4ν. 1587/1950	παρ. 2, περ. β' και γ' παρ. 3 Δεν κωδικοποιούνται		
Άρθρο 4 ν. 1587/1950	παρ. 3 του άρθρου 4 ν. 1587/1950	Άρθρο 27	παρ. 5

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 7 ν. 1587/1950, όπως η παρ. 1 αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 1 ν.δ. 329/1974, οι παρ. 2, 3, 4, 5, 6 και 7 αριθμήθηκαν ως παρ. 6, 7, 8, 9, 10 και 11 αντίστοιχα με την παρ. 4 άρθρου 1 ν.δ. 329/1974, η παρ. 1 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 47 παρ. Α. 1 ν. 4646/2019 (Α' 201), η παρ. 3 καταργήθηκε με την παρ. Α.2 του άρθρου 47 ν. 4646/2019, η παρ. 4 καταργήθηκε με την παρ. Α.2 ν. 4646/2019, η παρ. 5 αναριθμήθηκε σε παρ. 3 με το άρθρο 47 παρ. Α.2 ν. 4646/2019, η παρ. 4 (πρώην 6) (πρώην 2) αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 20 ν. 2246/1952, η παρ. 6 τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 47 ν. 814/1978 (Α' 144), με την παρ. 4 του άρθρου 20 ν. 1731/1987, η παρ. 6 τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 7 ν. 1914/1990 και η παρ. 6 (πρώην 2) αναριθμήθηκε σε παρ. 4 με την παρ. Α.2 του άρθρου 47 ν. 4646/2019. Η παρ. 7 (πρώην 3) τροποποιήθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 20 ν. 2246/1952, με την παρ. 10 του άρθρου 24 ν. 1828/1989 (Α'2), με την παρ. 1 του άρθρου 13 ν. 3091/2002 και η παρ. 7 καταργήθηκε με την παρ. Α. 2 του άρθρου 47 ν. 4646/2019, η παρ. 8 (πρώην 4) καταργήθηκε με την παρ. Α. 2 του άρθρου 47 ν. 4646/2019, η παρ. 9 (πρώην 5), τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 ν.δ. 1084/1971 (Α' 277) και καταργήθηκε με την παρ. Α. 2 του άρθρου 47 ν. 4646/2019, η παρ. 10 καταργήθηκε με την παρ. Α. 2 του άρθρου 47 ν. 4646/2019, η παρ. 11 αναριθμήθηκε σε 5 με την παρ. Α. 2 του άρθρου 47 ν. 4646/2019 και η παρ. 12 προστέθηκε με την παρ. Α. 2 του άρθρου 47 ν. 4646/2019		Άρθρο 28	
Άρθρο 7 ν. 1587/1950	παρ. 1	Άρθρο 28	παρ. 1
Άρθρο 7 ν. 1587/1950	πρώτο εδάφιο της παρ. 4	Άρθρο 28	παρ. 2
Άρθρο 7 ν. 1587/1950	δεύτερο εδάφιο της παρ. 4	Άρθρο 28	παρ. 3, περ. α
Άρθρο 7 ν. 1587/1950	τρίτο και τέταρτο εδάφιο της παρ. 4	Άρθρο 28	παρ. 3, περ. β
Άρθρο 7 ν. 1587/1950	παρ. 5	Άρθρο 28	παρ. 4
Άρθρο 7 ν. 1587/1950	παρ. 2, 3 και 12 Δεν κωδικοποιούνται		
Παρ. 1 και 5 του άρθρου 8 ν. 1587/1950, όπως η παρ. 1 τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 8 του ν.δ. 2561/1953 (Α' 233) και με την παρ. 7 του άρθρου 47 ν. 814/1978 (Α' 144), η παρ. 5 αντικαταστάθηκε με την παρ. Α. 3 του άρθρου 47 ν. 4646/2019		Άρθρο 29	
Άρθρο 8 του ν. 1587/1950	Παρ. 1	Άρθρο 29	Παρ. 1
Άρθρο 8 του ν. 1587/1950	Παρ. 5 Δεν κωδικοποιείται		
		ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ	

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

	ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ
Παρ. 7 του άρθρου 1 ν. 1587/1950, όπως οι παρ. 4 έως 7 αναριθμήθηκαν σε 5 έως 8 αντίστοιχα με την παρ. 8 του άρθρου 35 ν. 3220/2004 (Α' 15), η παρ. 7 (πρώην 6), προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 24 ν. 1828/1989, τροποποιήθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 19 ν. 2459/1997 (Α' 17), με την παρ. 8 του άρθρου 14 ν. 2579/1998 (Α' 31), με την παρ. 1 του άρθρου 13 ν. 2948/2001 και με την παρ. 1 του άρθρου 21 ν. 3427/2005	Άρθρο 30
Παρ. 8 του άρθρου 1 ν. 1587/1950, όπως οι παρ. 4 έως 7 αναριθμήθηκαν σε 5 έως 8 αντίστοιχα με την παρ. 8 του άρθρου 35 ν. 3220/2004 (Α' 15), η παρ. 8 (πρώην 7) προστέθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 19 ν. 2459/1997, αντικαταστάθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 14 ν. 2579/1998, τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 13 ν. 2948/2001 και με την παρ. 2 του άρθρου 21 ν. 3427/2005	Άρθρο 31
Εδάφια 1 έως 4 της παρ. 1 του άρθρου 2 ν. 1587/1950, όπως η παρ. 1 τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 8 ν.δ. 2561/1953 (Α' 233), αντικαταστάθηκε με την περ. 1 της παρ. 2 του άρθρου 2 ν. 3104/1954, στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 11 ν.δ. 4242/1962 (Α' 135), και τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 24 ν. 1828/1989	Άρθρο 32
Παρ. 5 του άρθρου 2 ν. 1587/1950, όπως προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 2 ν. 3300/1955 (Α' 178), καταργήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 2 ν.δ. 1084/1971 (Α' 277) και προστέθηκε με την παρ. 1 άρθρου 46 του ν. 814/1978(Α' 144)	Άρθρο 33
Παρ. 2 του άρθρου 2 ν. 1587/1950, όπως η παρ. 2 τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 2 ν. 3104/1954 (Α' 313), και με την παρ. Γ του άρθρου τρίτου ν. 4254/2014 (Α' 85)	Άρθρο 34
Παρ. 3 του άρθρου 2 ν. 1587/1950, όπως η περ. δ' της παρ. 3 προστέθηκε με το άρθρο 38 ν. 1249/1982 (Α' 43), αντικαταστάθηκε με την παρ. 12 του άρθρου 14 ν. 1882/1990 και με την παρ. 1 του άρθρου 2 ν. 2892/2001 (Α' 46), η περ. ε' τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 2 ν. 1587/1950	Άρθρο 35
Παρ. 4 του άρθρου 2 ν. 1587/1950, όπως προστέθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 2 ν. 3104/1954	Άρθρο 36
Παρ. 6 του άρθρου 2 ν. 1587/1950, όπως προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 15 ν. 1473/1984 (Α' 127), τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 18 ν. 1563/1985 (Α' 151), με την παρ. 3 του άρθρου 45 ν. 2214/1994 (Α' 75) και με την παρ. 2 του άρθρου 2 ν. 2892/2001 (Α' 46)	Άρθρο 37

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Παρ. 5 του άρθρου 18 ν. 1587/1950, όπως η παρ. 5 προστέθηκε με το άρθρο 152 ν. 4808/2021 (Α' 101), τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 ν. 4997/2022 (Α' 219) και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 18 ν. 5142/2024 (Α' 158)		Άρθρο 38	
		ΤΜΗΜΑ IV ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ	
		Άρθρο 39	
Άρθρο 6 ν. 1587/1950	περ. α' και β' Δεν κωδικοποιούνται		
Άρθρο 6 ν. 1587/1950	περ. γ'	Άρθρο 39	περ. α
Άρθρο 6 ν. 1587/1950	περ. δ'	Άρθρο 39	περ. β
Άρθρο 6 ν. 1587/1950	περ. ε' Δεν κωδικοποιείται		
Άρθρο 6 ν. 1587/1950	περ. στ'	Άρθρο 39	περ. γ
Άρθρο 6 ν. 1587/1950	περ. ζ'	Άρθρο 39	περ. δ
Άρθρο 6 ν. 1587/1950	περ. η'	Άρθρο 39	περ. ε
Άρθρο 4 ν. 1587/1950	παρ. 2	Άρθρο 39	περ. στ
Εδάφια πρώτο έως τέταρτο και τα εδάφια ένατο και δέκατο της παρ. 1 του άρθρου 1 και οι παρ. 4, 6 και 13 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, όπως οι παρ. 1 και 4 αντικαταστάθηκαν με την παρ. 1 του άρθρου 21 ν. 3842/2010, η παρ. 6 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 20 ν. 1731/1987 και τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 21 ν. 3842/2010, η παρ. 13 τροποποιήθηκε με το άρθρο 301 ν. 4738/2020 και με την παρ. 3 του άρθρου 92 του ν. 5217/2025		Άρθρο 40	
Άρθρο 1 ν. 1078/1980	πρώτο και δεύτερο εδάφιο της παρ. 1	Άρθρο 40	παρ. 1
Άρθρο 1 ν. 1078/1980	παρ. 13	Άρθρο 40	παρ. 2
Άρθρο 1 ν. 1078/1980	εδάφια τρίτο και τέταρτο της παρ. 1	Άρθρο 40	παρ. 3
Άρθρο 1 ν. 1078/1980	εδάφια δέκατο και ενδέκατο της παρ. 1	Άρθρο 40	παρ. 4
Άρθρο 1 ν. 1078/1980	παρ. 4	Άρθρο 40	παρ. 5
Άρθρο 1 ν. 1078/1980	πρώτο και δεύτερο εδάφιο της παρ. 1	Άρθρο 40	παρ. 6
Εδάφια πέμπτο έως ένατο της παρ. 1 και παρ. 2 του άρθρου 1 ν. 1078/1980, όπως οι παρ. 1 και 2 αντικαταστάθηκαν με την παρ. 1 του άρθρου 21 του ν. 3842/2010		Άρθρο 41	
Άρθρο 1 ν. 1078/1980	εδάφια πρώτο και δεύτερο της παρ. 2	Άρθρο 41	παρ. 1
Άρθρο 1 ν. 1078/1980	πέμπτο εδάφιο της παρ. 1	Άρθρο 41	παρ. 2

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 1 ν. 1078/1980	εδάφια έκτο έως ένατο της παρ. 1	Άρθρο 41	παρ. 3
Άρθρο 1 ν. 1078/1980	τρίτο και τελευταίο εδάφιο της παρ. 2	Άρθρο 41	παρ. 4
Παρ. 3 του άρθρου 1 ν. 1078/1980, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 21 ν. 3842/2010, τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 321 ν. 4072/2012 και με την παρ. 4 του άρθρου 23 ν. 3943/2011		Άρθρο 42	
Παρ. 5 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, όπως η παρ. 5 αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 10 ν. 3091/2002		Άρθρο 43	
Άρθρο 1 ν. 1078/1980	πρώτο εδάφιο της παρ. 5	Άρθρο 43	παρ. 1
Άρθρο 1 ν. 1078/1980	εδάφια δεύτερο έως τέταρτο της παρ. 5	Άρθρο 43	παρ. 2
Άρθρο 1 ν. 1078/1980	πέμπτο εδάφιο της παρ. 5	Άρθρο 43	παρ. 3
Άρθρο 1 ν. 1078/1980	παρ. 11	Άρθρο 43	παρ. 4
Παρ. 7 και 8 του άρθρου 1 ν. 1078/1980, όπως η παρ. 7 τροποποιήθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 2 του ν. 2892/2001 (Α' 46), με τις παρ. 9 και 12 του άρθρου 35 του ν. 3220/2004 (Α' 15) και με την παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 3943/2011, η παρ. 8 τροποποιήθηκε με την παρ. 6 άρθρου 3 του ν. 3634/2008 (Α' 9)		Άρθρο 44	
Άρθρο 1 ν. 1078/1980	εδάφια πρώτο έως πέμπτο της παρ. 7	Άρθρο 44	Ενότητα Α' παρ. 1 έως 5
Άρθρο 1 ν. 1078/1980	έκτο εδάφιο της παρ. 7	Άρθρο 44	Ενότητα Β'
Άρθρο 1 ν. 1078/1980	παρ. 8 (το πέμπτο εδάφιο δεν κωδικοποιείται)	Άρθρο 44	Ενότητα Γ'
Άρθρο 1 ν. 1078/1980	παρ. 9 έως 12 Δεν κωδικοποιούνται		
Άρθρο 48 ν. 2873/2000 (Α' 285)		Άρθρο 45	
Παρ. 2 έως 4 του άρθρου 13 ν. 634/1977, όπως η παρ. 2 τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 2520/1997, με την παρ. 9 του άρθρου 13 του ν. 2948/2001 και με τις παρ. 1 και 4 του άρθρου 8 του ν. 3220/2004 (Α' 15), η παρ. 4 αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 2520/1997		Άρθρο 46	
Άρθρο 13 ν. 634/1977	πρώτο εδάφιο της παρ. 2	Άρθρο 46	παρ. 1
Άρθρο 13 ν. 634/1977	δεύτερο εδάφιο της παρ. 2	Άρθρο 46	παρ. 2
Άρθρο 13 ν. 634/1977	παρ. 3	Άρθρο 46	παρ. 3
Άρθρο 13 ν. 634/1977	παρ. 4	Άρθρο 46	παρ. 4

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Παρ. 5 έως 8 του άρθρου 13 ν. 634/1977, όπως η παρ. 5 αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 5 ν. 2520/1997, και τροποποιήθηκε με την παρ. 12 του άρθρου 70 ν. 2538/1997, η παρ. 6, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 92 του ν. 5217/2025		Άρθρο 47	
Άρθρο 13 ν. 634/1977	πρώτο εδάφιο της παρ. 5	Άρθρο 47	παρ. 1
Άρθρο 13 ν. 634/1977	εδάφια δεύτερο και τρίτο της παρ. 5	Άρθρο 47	παρ. 2
Άρθρο 13 ν. 634/1977	τέταρτο εδάφιο της παρ. 5	Άρθρο 47	παρ. 3
Άρθρο 13 ν. 634/1977	παρ. 6	Άρθρο 47	παρ. 4
Άρθρο 13 του ν. 634/1977	παρ. 7	Άρθρο 47	παρ. 5
Άρθρο 13 του ν. 634/1977	παρ. 8 Δεν κωδικοποιείται		
Παρ. 9 του άρθρου 13 του ν. 634/1977		Άρθρο 48	
		ΤΜΗΜΑ V ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ	
α) Παρ. 2 έως 7 του άρθρου 16 ν. 1587/1950, όπως η παρ. 1 καταργήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 32 ν. 5073/2023 (Α' 204), η παρ. 4 τροποποιήθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 20 ν. 2246/1952 και αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 47 ν. 542/1977, η παρ. 5 αναριθμήθηκε σε 6 με τον ν. 1587/1950, η παρ. 6 αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 32 ν. 5073/2023 (Α' 204), η παρ. 7 προστέθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 17 ν.δ. 3717/1957, (β) παρ. 6 του άρθρου 24 ν. 1828/1989		Άρθρο 49	
Άρθρο 16 ν. 1587/1950	παρ. 2	Άρθρο 49	παρ. 1
Άρθρο 16 ν. 1587/1950	παρ. 3	Άρθρο 49	παρ. 2
Άρθρο 16 ν. 1587/1950	παρ. 4	Άρθρο 49	παρ. 3
Άρθρο 16 ν. 1587/1950	παρ. 5	Άρθρο 49	παρ. 4
Άρθρο 24 ν. 1828/1989	παρ. 6	Άρθρο 49	παρ. 5
Άρθρο 16 ν. 1587/1950	παρ. 6	Άρθρο 49	παρ. 6
Άρθρο 16 ν. 1587/1950	παρ. 7	Άρθρο 49	παρ. 7
		ΤΜΗΜΑ VI ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ, ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΡΧΩΝ	

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

(α) Παρ. 1 έως 4 του άρθρου 13, όπως η παρ. 1 αντικαταστάθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 24 ν. 1828/1989, η παρ. 2 τροποποιήθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 4 ν. 1078/1980, με τις παρ. Α.4 και Α.5 του άρθρου 47 ν. 4646/2019, με την παρ. 2 του άρθρου 3 ν. 5073/2023 (Α' 204), η παρ. 4 αντικαταστάθηκε με την παρ. 9 του άρθρου 20 ν. 2246/1952, με την παρ. 5 του άρθρου 47 ν. 814/1978, τροποποιήθηκε με το άρθρο 112 ν. 4537/2018 (Α' 84), με την παρ. 3 του άρθρου 3 ν. 5073/2023 (Α' 204) και με την παρ. 1 του άρθρου 92 του ν. 5217/2025, (β) άρθρο 15 ν. 325/1976 (Α' 125) και (γ) παρ. 2 του άρθρου 15 ν. 1587/1950, όπως το άρθρο 15 αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 47 ν. 542/1977 (Α' 41)		Άρθρο 50	
Άρθρο 13 ν. 1587/1950	πρώτο εδάφιο της παρ. 1	Άρθρο 50	παρ. 1
Άρθρο 13 ν. 1587/1950	δεύτερο εδάφιο της παρ. 1	Άρθρο 50	παρ. 2
Άρθρο 13 ν. 1587/1950	πρώτο εδάφιο της παρ. 2	Άρθρο 50	παρ. 3
Άρθρο 13 ν. 1587/1950	δεύτερο εδάφιο της παρ. 2	Άρθρο 50	παρ. 4
Άρθρο 13 ν. 1587/1950	εδάφια τρίτο και τέταρτο της παρ. 2	Άρθρο 50	παρ. 5
Άρθρο 13 ν. 1587/1950	παρ. 3	Άρθρο 50	παρ. 6
Άρθρο 13 ν. 1587/1950	εδάφια πρώτο, δεύτερο και τρίτο της παρ. 4	Άρθρο 50	παρ. 7
Άρθρο 13 ν. 1587/1950	τέταρτο εδάφιο της παρ. 4	Άρθρο 50	παρ. 8
Άρθρο 13 ν. 1587/1950	πέμπτο εδάφιο της παρ. 4	Άρθρο 50	παρ. 9
Άρθρο 15 του ν. 325/1976		Άρθρο 50	παρ. 10
Άρθρο 15 ν. 1587/1950	παρ. 2	Άρθρο 50	παρ. 11
Παρ. 5 του άρθρου 13 του ν. 1587/1950, όπως οι παρ. 5 προστέθηκε με την παρ. Α.6 του άρθρου 47 ν. 4646/2019		Άρθρο 51	
Παρ. 2 του άρθρου 14 ν. 1587/1950, όπως η παρ. 2 τροποποιήθηκε με την παρ. Α.7 του άρθρου του ν. 4646/2019		Άρθρο 52	
Άρθρο 14 ν. 1587/1950	παρ. 1 Δεν κωδικοποιείται		
Άρθρα 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19 και 20 του ν. 1587/1950	Δεν κωδικοποιούνται		
Άρθρο 15 ν. 1587/1950	Δεν κωδικοποιούνται		

ΤΜΗΜΑ Β

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ ΤΩΝ ΑΡΘΡΩΝ ΤΟΥ Ν. 5219/2025 ΠΡΟΣ ΤΑ ΑΡΘΡΑ ΤΩΝ ΝΟΜΩΝ 1587/1950, 634/1977, 1078/1980, 1249/1982, 3091/2002, 3427/2005, 3842/2010 ΚΑΙ 4223/2013

ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΔΙΑΤΑΞΗ		ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΟΥΜΕΝΗ ΔΙΑΤΑΞΗ	
Άρθρο πρώτο			
ΒΙΒΛΙΟ ΠΡΩΤΟ ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ			
ΤΜΗΜΑ Ι ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟ ΚΑΙ ΔΗΛΩΣΗ ΣΤΟΙΧΕΙΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ			
Άρθρο 1		Άρθρο 23 Α ν. 3427/2005 (Α' 312), όπως αυτό είχε προστεθεί με το άρθρο 52 ν. 3842/2010 (Α' 58) και εν συνεχεία η παρ. 2 αυτού αντικαταστάθηκε με την παρ. 5 άρθρου 24 του ν. 3943/2011 (Α' 66).	
Άρθρο 1	παρ. 1	Άρθρο 23 Α ν. 3427/2005	παρ. 1
Άρθρο 1	παρ. 2	Άρθρο 23Α ν. 3427/2005	παρ. 3
Άρθρο 1	παρ. 3	Άρθρο 23Α ν. 3427/2005	παρ. 4
Άρθρο 1	παρ. 4	Άρθρο 23 Α ν. 3427/2005	παρ. 5

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 2			Άρθρο 23 ν. 3427/2005, όπως τροποποιήθηκε με τις παρ. 1 και 3 άρθρου 20 ν. 3634/2008 (Α' 9), με την παρ. 1 και 3 άρθρου 51 ν. 3842/2010, με την παρ. 8γ του άρθρου 18 ν. 4002/2011 (Α' 180), με την παρ. 2.β. του άρθρου 321 ν. 4072/2012 (Α' 86), με την παρ. 2 του άρθρου 19 ν. 4110/2013 (Α' 17), με τις παρ. 1, 2, 3, 4 του άρθρου 12 ν. 4223/2013 (Α' 287), με την παρ. 2 του άρθρου 53 ν. 4272/2014 (Α' 145), με το άρθρο 12 ν. 4239/2014 (Α' 43), με τις παρ. 1 και 3 του άρθρου 52 ν. 4276/2014 (Α' 155), με το άρθρο 42 ν. 4308/2014 (Α' 251), με τις παρ. 3 και 5 του άρθρου 86 ν. 4316/2014 (Α' 270), με το άρθρο 6 ν. 4328/2015 (Α' 51), με την παρ. 3 του άρθρου 2 ν. 4337/2015 (Α' 129), με την παρ. 1 του άρθρου 49 ν. 4410/2016 (Α' 141), με το άρθρο 51 του ν. 4389/2016 (Α' 94), με την παρ. 1 του άρθρου όγδοου ν. 4393/2016 (Α' 106), με τις παρ. 4 και 6 του άρθρου 10 και τις παρ. 7, 8 του άρθρου 13 ν. 4474/2017 (Α' 80), με την παρ. 1 του άρθρου 73 ν. 4607/2019 (Α' 65), με την παρ. 1 του άρθρου 49 ν. 4646/2019 (Α' 201), με τις παρ. 1, 2 του άρθρου 48 ν. 4916/2022 (Α' 65), με το άρθρο 25 του ν. 5036/2023 (Α' 77) και με το άρθρο 56 ν. 5087/2024 (Α' 25).		
Άρθρο 2	παρ. 1		Άρθρο 23 ν. 3427/2005	τα δύο πρώτα εδάφια της παρ. 1	
Άρθρο 2	παρ. 2		Άρθρο 23 ν. 3427/2005	τρίτο εδάφιο της παρ. 1	
Άρθρο 2	παρ. 3		Άρθρο 23 ν. 3427/2005	πέμπτο εδάφιο της παρ. 1	
Άρθρο 2	παρ. 4		Άρθρο 23 ν. 3427/2005	δέκατο εδάφιο, έβδομο εδάφιο και δέκατο έβδομο εδάφιο της παρ. 1	
Άρθρο 2	παρ. 4	υποπερ. δα)	Άρθρο 23 ν. 3427/2005	δέκατο εδάφιο της παρ. 1	υποπερ. δα) και δβ)

Άρθρο 2	παρ. 4	υποπερ. δβ)	Άρθρο 23 ν. 3427/2005	δέκατο εδάφιο της παρ. 1	υποπερ. δγ)
Άρθρο 2	παρ. 4	περ. στ)	Άρθρο 23 ν. 3427/2005	δέκατο εδάφιο της παρ. 1	περ. στ)
Άρθρο 2	παρ. 4	περ. ζ)	Άρθρο 23 ν. 3427/2005	δέκατο εδάφιο της παρ. 1	περ. ζ)
Άρθρο 2	παρ. 4	περ. η)	Άρθρο 23 ν. 3427/2005	δέκατο εδάφιο της παρ. 1	περ. η)
Άρθρο 2	παρ. 4	περ. θ)	Άρθρο 23 ν. 3427/2005	έβδομο εδάφιο και περ. θ) του δέκατου εδαφίου της παρ. 1	
Άρθρο 2	Παρ. 4	περ. ιζ)	Άρθρο 23 ν. 3427/2005	δέκατο έβδομο εδάφιο της παρ. 1	

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 2	παρ. 5	Άρθρο 23 ν. 3427/2005	Εδάφια δωδέκατο έως και δέκατο έκτο της παρ. 1
Άρθρο 2	παρ. 6	Άρθρο 23 ν. 3427/2005	παρ. 1.α
Άρθρο 2	παρ. 7	Άρθρο 23 ν. 3427/2005	τέταρτο εδάφιο της παρ. 1.α
Άρθρο 2	παρ. 8	Άρθρο 23 ν. 3427/2005	υποπαρ. 3.α.
Άρθρο 2	παρ. 9	Άρθρο 23 ν. 3427/2005	παρ. 4
Άρθρο 2	παρ. 10	Άρθρο 23 ν. 3427/2005	πρώτο εδάφιο της παρ. 7
Άρθρο 2	παρ. 11	Άρθρο 23 ν. 3427/2005	τρία πρώτα εδάφια της παρ. 11
Άρθρο 2	παρ. 12	Άρθρο 23 ν. 3427/2005	τέταρτο εδάφιο της παρ. 11
Άρθρο 2	παρ. 13	Άρθρο 23 ν. 3427/2005	πέμπτο εδάφιο της παρ. 11
ΤΜΗΜΑ ΙΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ ΦΟΡΟΛΟ- ΓΗΤΕΑΣ ΑΞΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ			
Άρθρο 3		α) Άρθρα 3 και 8 α.ν. 1587/1950 (Α' 294), ο οποίος κύρωσε τον α.ν. 1521/1950 (Α' 245), όπως αυτές τροποποιήθηκαν με την παρ. 1 του άρθρου 1 ν. 329/1974 (Α' 56), αντικαταστάθηκαν με την παρ. Α.3 του άρθρου 47 ν. 4646/2019 και την παρ. 1 του άρθρου 90 ν. 4941/2022 (Α' 113), β) Ενότητα Α του άρθρου 10, παρ. 2 και 3 του άρθρου 41 και παρ. 3 του άρθρου 73 ν. 2961/2001 (Α' 266), όπως οι διατάξεις αυτές τροποποιήθηκαν με την παρ. 1 της ενότητας Α', την παρ. Α.3 και την παρ. Α.8 του άρθρου 48 ν. 4646/2019 και γ) μερικώς παρ. 2 του άρθρου 17 ν. 3091/2002 (Α' 330).	
Άρθρο 4		α) Παρ. 1 έως 7 α) των παρ. 1 έως 7 του άρθρου 41 ν. 1249/1982 (Α' 43) με την εξαίρεση των παρ. 1 Α έως και 1 Ε του ίδιου άρθρου, όπως η παρ. 1 αυτού τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 51 ν. 4646/2019, η παρ. 2 αυτού τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 14 ν. 1473/1984 (Α' 127) και με την παρ. 8 του άρθρου 24 ν.	

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

		1828/1989 (Α' 2), συμπληρώθηκε με τις παρ. 10 και 11 του άρθρου 14 ν. 1882/1990 (Α' 43), με την παρ. 2 του άρθρου 14 ν. 1473/1984 και με την παρ. 3 του άρθρου 13 ν. 2579/1998 (Α' 31), η παρ. 4 αυτού καταργήθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 67 ν. 4646/2019, η παρ. 6 αυτού προστέθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 14 ν. 1473/1984 (Α' 127), και τροποποιήθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 24 ν. 1828/1989 και η παρ. 7 αυτού προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 6 ν. 1914/1990 (Α' 178), β) Ενότητα Β του άρθρου 10 ν. 2961/2001, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 20 ν. 3427/2005, γ) μερικώς παρ. 2 του άρθρου 17 ν. 3091/2002	
Άρθρο 4	Περ. α) της παρ. 2	Άρθρο 41 ν. 1249/1982	περ. α) της παρ. 2
Άρθρο 4	Παρ. 3	Άρθρο 41 ν. 1249/1982	Εδάφια δεύτερο επ. της παρ. 6
Άρθρο 5		α) Άρθρο 41 Α ν. 1249/1982, όπως προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 10 ν. 2386/1996 (Α' 43), β) Ενότητα Γ άρθρου 10 ν. 2961/2001, γ) μερικώς παρ. 2 άρθρου 17 ν. 3091/2002	
Άρθρο 6		Άρθρο 32 ν. 3842/2010 (εκτός των εδαφίων τρίτου, τέταρτου και πέμπτου της παρ. 1 του ίδιου άρθρου που κωδικοποιούνται ως άρθρο 7 στον παρόντα Κώδικα), όπως τροποποιήθηκαν με την παρ. 4 του άρθρου 13 ν. 4223/2013, με τις παρ. 5, 6 και 7 άρθρου 52 ν. 4276/2014, με το άρθρο 49 ν. 4916/2022, με το άρθρο 40 ν. 4949/2022 (Α' 126).	
ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ			
Άρθρο 7		Εδάφια τρίτο, τέταρτο και πέμπτο της παρ. 1 άρθρου 32 ν. 3842/2010, όπως προστέθηκαν με το άρθρο 57 ν. 4223/2013, εν συνεχεία το τρίτο εδάφιο τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 12 ν. 4239/2014 και το τέταρτο εδάφιο αντικαταστάθηκε με το άρθρο 40 ν. 4949/2022 (Α' 126)	
ΒΙΒΛΙΟ ΔΕΥΤΕΡΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΕΠΙ ΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ			

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

ΜΕΡΟΣ Α' ΕΝΙΑΙΟΣ ΦΟΡΟΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	
ΤΜΗΜΑΙ ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΚΑΙ ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ	

Άρθρο 8	Παρ. 1 έως 5 άρθρου 1 ν. 4223/2013, όπως η παρ. 3 αυτού τροποποιήθηκε με το άρθρο 40 ν. 4916/2022 και η παρ. 6 αυτού είχε προστεθεί με την παρ. 1 του άρθρου 126 ν. 4549/2018 (Α' 105)
Άρθρο 9	Παρ. 1 έως 9 άρθρου 2 ν. 4223/2013, όπως η περ. γ) της παρ. 1 τροποποιήθηκε με την προσθήκη της υποπερ. γγ) με την παρ. 1 του άρθρου 41 ν. 4916/2022, οι περ. γ), δ), ε) και στ) της παρ. 2 αυτού αντικαταστάθηκαν με την παρ. 2 του άρθρου 49 ν. 4410/2016 και εν συνεχεία η περ. στ' της παρ. 2 καταργήθηκε με το άρθρο 13 ν. 4474/2017 και η παρ. 9 αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 41 ν. 4916/2022
Άρθρο 10	Άρθρο 3 ν. 4223/2013, όπως κατά περίπτωση αντικαταστάθηκαν η περ. α' της παρ. 1 με το άρθρο 74 ν. 4758/2020 (Α' 242) και η περ. β' της παρ. 1 με το άρθρο 81 ν. 4646/2019, η περ. γ' τροποποιήθηκε με το άρθρο 36 παρ. 2 ν. 5135/2024 (Α' 147), η περ. στ) της παρ. 1 τροποποιήθηκε με το άρθρο 78 ν. 4821/2021 (Α' 134), προστέθηκαν η περ. η της παρ. 1 με την παρ. 4 του άρθρου 2 ν. 4337/2015, η περ. θ της παρ. 1 με την παρ. 1 του άρθρου 29 ν. 4726/2020 (Α' 181), η περ. ι με το άρθρο 20 ν. 4873/2021 (Α' 248), συμπληρώθηκε η περ. α' της παρ. 2 με την παρ. 2 του άρθρου δέκατου όγδοου ν. 4286/2014 (Α' 194), η παρ. 4 (πρώην 3) είχε προστεθεί ως παρ. 3 με την περ. 5 της υποπαρ. Γ του άρθρου τρίτου ν. 4254/2014 (Α' 85), αναριθμήθηκε σε παρ. 4 και συμπληρώθηκε με την παρ. 3 του άρθρου δέκατου όγδοου ν. 4286/2014 (Α' 194) και τροποποιήθηκε με προσθήκη εδαφίων με την παρ. 3 του άρθρου 117 ν. 4387/2016 (Α' 85) και με την παρ. 1 του άρθρου 13 ν. 4484/2017 (Α' 110), προστέθηκε η παρ. 5 με την παρ. 9 του άρθρου δέκατου όγδοου ν. 4286/2014 (Α' 194) και συμπληρώθηκε με την υποπαρ. Δ.3. του άρθρου 2 ν. 4336/2015, η παρ. 6 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 54 ν. 5087/2024 και εν συνεχεία τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 35 ν. 5135/2024 (Α' 147), η παρ. 7 όπως είχε τροποποιηθεί και αντικατασταθεί με σειρά διατάξεων, τελικά αντικαταστάθηκε με το άρθρο 96 ν. 4714/2020 (Α' 148) και εν συνεχεία τροποποιήθηκε διαδοχικά με το άρθρο 95 ν. 4826/2021 (Α' 160), με το άρθρο 42 ν. 4916/2022, με το άρθρο 22 ν. 5024/2023 (Α' 41), με την παρ. 1 του άρθρου 54 ν. 5087/2024 και παρατάθηκε η ισχύς της με την περ. α' της παρ. 3 του άρθρου 37 ν. 5167/2024 (Α' 207), η παρ. 7Α είχε προστεθεί με το άρθρο 154 ν. 4808/2021 (Α' 101)

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

	και τροποποιήθηκε με το άρθρο 42 ν. 4916/2022, το άρθρο 23 ν. 5024/2023 (Α' 41), την παρ. 1 του άρθρου 35 ν. 5135/2024 (Α' 174) και την παρ. 1 του άρθρου 34 ν. 5188/2025 (Α' 49), η παρ. 7Β είχε προστεθεί με το άρθρο δέκατο έκτο της από 13.8.2021 ΠΝΠ (Α' 143) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 42 ν. 4916/2022 (Α' 65) και το άρθρο 24 ν. 5024/2023 (Α' 41) και επεκτάθηκε η ισχύς της με την παρ. 2 του άρθρου 35 ν. 5135/2024 (Α' 147) και την παρ. 3 του άρθρου 34 ν. 5188/2025 (Α' 49), η περ. 7Γ είχε προστεθεί με το άρθρο 76 ν. 4837/2021 (Α' 178) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 25 ν. 5024/2023 (Α' 41) και την παρ. 1 του άρθρου 35 ν. 5135/2024 (Α' 147), η παρ. 7Δ είχε προστεθεί με το άρθρο 76 ν. 4837/2021 (Α' 178) και τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 35 ν. 5135/2024 (Α' 147) και το άρθρο 34 ν. 5188/2025 (Α' 49), η παρ. 7Ε είχε προστεθεί με το άρθρο 45 ν. 4876/2021 (Α' 251) και τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 68 ν. 5100/2024 (Α' 49) και την παρ. 2 του άρθρου 34 ν. 5188/2025 (Α' 49), η παρ. 7ΣΤ προστέθηκε με το άρθρο 26 ν. 5024/2023 (Α' 41), η παρ. 7Ζ είχε προστεθεί με το άρθρο 44 ν. 5045/2023 (Α' 136) και τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 10 ν. 5162/2024 (Α' 198), η παρ. 7Η, η οποία είχε προστεθεί με το άρθρο 69 ν. 5045/2023 (Α' 136) και στη συνέχεια καταργήθηκε από την έναρξη ισχύος της με την παρ. 3 άρθρου 54 ν. 5087/2024 (Α' 25), η παρ. 7Θ προστέθηκε με το άρθρο 92 ν. 5162/2024 (Α' 198) και τέλος η παρ. 8 προστέθηκε ως παρ. 7 με την παρ. 1 του άρθρου 7 της Πράξης Νομοθετικού Περιεχομένου (ΠΝΠ) της 26.7.2018 (Α' 138), η οποία κυρώθηκε με το άρθρο 3 του ν. 4576/2018 (Α' 196) και στη συνέχεια αναριθμήθηκε σε παρ. 8 με το άρθρο τρίτο της ΠΝΠ της 10.8.2018 (Α' 149).

Άρθρο 10	παρ. 1	Άρθρο 3 ν. 4223/2013	παρ. 1
Άρθρο 10	παρ. 2	Άρθρο 3 ν. 4223/2013	παρ. 2
Άρθρο 10	παρ. 3	Άρθρο 3 ν. 4223/2013	παρ. 3
Άρθρο 10	παρ. 4	Άρθρο 3 ν. 4223/2013	παρ. 4
Άρθρο 10	παρ. 5	Άρθρο 3 ν. 4223/2013	παρ. 7Ζ
Άρθρο 10	παρ. 6	Άρθρο 3 ν. 4223/2013 παρ. 8	
ΤΜΗΜΑ ΙΙ ΒΑΣΗ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΚΠΤΩΣΕΙΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ			

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 11	Άρθρο 4 του ν. 4223/2013, όπως ο πίνακας της περ. α' της παρ. 2 της Ενότητας Α' που είχε τροποποιηθεί διαδοχικά αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 43 ν. 4916/2022 και τα δύο τελευταία εδάφια της ίδιας περ. προστέθηκαν με την παρ. 2 του άρθρου 43 ν. 4916/2022 (Α' 65), τροποποιήθηκαν με το άρθρο 24 ν. 5036/2023 (Α' 77) και με την παρ. 2 του άρθρου 68 ν. 5100/2024 (Α' 49), ο πίνακας της περ. α' της παρ. 1 της Ενότητας Β' αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 43 ν. 4916/2022, το δεύτερο εδάφιο της περ. β' της παρ. 1 της Ενότητας Β' προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου δέκατου όγδοου ν. 4286/2014 (Α' 194) και το τελευταίο εδάφιο της υποπερ. ββ' της περ. γ' και η υποπερ. δ' της παρ. 1 της Ενότητας Β' προστέθηκαν με την παρ. 10 του άρθρου 52 ν. 4276/2014, το τελευταίο εδάφιο της περ. ε' της παρ. 1 της Ενότητας Β' συμπληρώθηκε με την παρ. 4 του άρθρου δέκατου όγδοου ν. 4286/2014 (Α' 194), οι Ενότητες Γ', Δ' και Ε' είχαν προστεθεί με την παρ. 4 του άρθρου 43 ν. 4916/2022 και στη συνέχεια η Ενότητα Γ' τροποποιήθηκε διαδοχικά με την παρ. 1 του άρθρου 23 ν. 4935/2022 (Α' 103), με

		το άρθρο 27 ν. 5024/2023, με την παρ. 1 του άρθρου 115 ν. 5104/2024 και με το άρθρο 93 ν. 5162/2024 (Α' 198), η Ενότητα Ε' τροποποιήθηκε διαδοχικά με την παρ. 2 του άρθρου 27 ν. 5024/2023, με την παρ. 2 του άρθρου 115 ν. 5104/2024 (Α' 58) και με το άρθρο 93 ν. 5162/2024 (Α' 198), και η Ενότητα ΣΤ' προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 51 ν. 5167/2024 (Α' 207), ενώ τα έτη για τα οποία ισχύει η Ενότητα ΣΤ' ορίζονται στην παρ. 2 του άρθρου 51 ν. 5167/2024.	
Άρθρο 11	παρ. 1 της Ενότητας Α'	Άρθρο 4ν. 4223/2013	παρ. 1 της Ενότητας Α'
Άρθρο 11	παρ. 2 της Ενότητας Α'	Άρθρο 4ν. 4223/2013	παρ. 2 της Ενότητας Α'
Άρθρο 11	παρ. 3 της Ενότητας Α'	Άρθρο 4ν. 4223/2013	παρ. 3 της Ενότητας Α'
Άρθρο 11	παρ. 1 της Ενότητας Β'	Άρθρο 4ν. 4223/2013	παρ. 1 της Ενότητας Β'
Άρθρο 11	παρ. 2 της Ενότητας Β'	Άρθρο 4ν. 4223/2013	παρ. 2 της Ενότητας Β'
Άρθρο 11	παρ. 1 της Ενότητας Γ'	Άρθρο 4ν. 4223/2013	πρώτο εδάφιο της Ενότητας Γ'
Άρθρο 11	παρ. 2 της Ενότητας Γ'	Άρθρο 4ν. 4223/2013	δεύτερο και τρίτο εδάφιο της Ενότητας Γ'
Άρθρο 11	παρ. 3 της Ενότητας Γ'	Άρθρο 4ν. 4223/2013	τέταρτο εδάφιο της Ενότητας Γ'

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 11	παρ. 4 της Ενότητας Γ'	Άρθρο 4ν. 4223/2013	έκτο και έβδομο εδάφιο της Ενότητας Γ'
Άρθρο 11	παρ. 5 της Ενότητας Γ'	Άρθρο 4ν. 4223/2013	πέμπτο και όγδοο εδάφιο της Ενότητας Γ'
Άρθρο 11	παρ. 1 της Ενότητας Δ'	Άρθρο 4ν. 4223/2013	περ.α' της Ενότητας Δ'
Άρθρο 11	παρ. 2 της Ενότητας Δ'	Άρθρο 4ν. 4223/2013	περ.β' της Ενότητας Δ'
Άρθρο 11	παρ. 1 της Ενότητας Ε'	Άρθρο 4ν. 4223/2013	πρώτο εδάφιο της Ενότητας Ε'
Άρθρο 11	παρ. 2 της Ενότητας Ε'	Άρθρο 4ν. 4223/2013	δεύτερο εδάφιο της Ενότητας Ε'
Άρθρο 11	παρ. 3 της Ενότητας Ε'	Άρθρο 4ν. 4223/2013	τρίτο και τέταρτο εδάφιο της Ενότητας Ε'
Άρθρο 11	παρ. 4 της Ενότητας Ε'	Άρθρο 4ν. 4223/2013	πέμπτο, έκτο και έβδομο εδάφιο της Ενότητας Ε'
Άρθρο 11	παρ. 1 της Ενότητας ΣΤ'	Άρθρο 4ν. 4223/2013	παρ. 1
Άρθρο 11	παρ. 2 της Ενότητας ΣΤ'	Άρθρο 4ν. 4223/2013	παρ. 2
Άρθρο 11	παρ. 3 της Ενότητας ΣΤ'	Άρθρο 51 ν. 5167/2024	παρ. 2
Άρθρο 12		Άρθρο 5 ν. 4223/2013, όπως είχε τροποποιηθεί με σειρά διατάξεων και εν τέλει αντικαταστάθηκε με το άρθρο 44 ν. 4916/2022	

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 13		Άρθρο 7 ν. 4223/2013, με εξαίρεση την παρ. 3 αυτού που κωδικοποιείται στο άρθρο 16, όπως οι περ. α΄ και β΄ της παρ. 1 τροποποιήθηκαν με το άρθρο 46 παρ. 1 ν. 4916/2022, η περ. γ΄ της παρ. 1 αντικαταστάθηκε με το άρθρο δέκατο όγδοο παρ.6.β. ν. 4286/2014 (Α΄ 194), η περ. α΄ της παρ. 2 τροποποιήθηκε με το άρθρο 46 παρ. 2 ν. 4916/2022, η περ. β΄ της παρ. 2 τροποποιήθηκε με το άρθρο δέκατο όγδοο παρ.6.ζ ν. 4286/2014 (Α΄ 194), η περ. γ΄ της παρ. 2 αντικαταστάθηκε με το άρθρο δέκατο όγδοο παρ.6.γ. ν. 4286/2014 (Α΄ 194), η παρ. 2 Α είχε αντικατασταθεί με το άρθρο 46 παρ. 3 ν. 4916/2022 και τροποποιήθηκε με το άρθρο 67 παρ.1 ν. 4931/2022 (Α΄ 94), η υφιστάμενη παρ. 4 προστέθηκε και οι προηγούμενες παρ. 4 και 5 αναριθμήθηκαν σε 5 και 6 αντίστοιχα με την παρ. 2 του άρθρου 13 ν. 4484/2017 (Α΄ 110) και στη συνέχεια προστέθηκε νέα παρ. 5 και αναριθμήθηκαν οι προηγούμενες παρ. 5 και 6 σε 6 και 7 αντίστοιχα με την παρ. 2 του άρθρου 7 της ΠΝΠ της 26.7.2018 και εν συνεχεία η παρ. 5 τροποποιήθηκε με το άρθρο 46 παρ. 4 ν. 4916/2022	
Άρθρο 13	παρ. 1	Άρθρο 7 ν. 4223/2013	παρ. 1
Άρθρο 13	παρ. 2	Άρθρο 7 ν. 4223/2013	παρ. 2
Άρθρο 13	παρ. 3	Άρθρο 7 ν. 4223/2013	παρ. 2Α
Άρθρο 13	παρ. 4	Άρθρο 7 ν. 4223/2013	παρ. 5
Άρθρο 13	παρ. 5	Άρθρο 7 ν. 4223/2013	παρ. 7 (μερικώς)
ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΣ, ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΚΑΙ ΑΝΑΣΤΟΛΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ			
Άρθρο 14		Άρθρο 6 ν. 4223/2013 όπως η παρ. 1 τροποποιήθηκε με την περ. 6 της υποπαρ. Γ. του άρθρου τρίτου ν. 4254/2014 (Α΄ 85) και η παρ. 3, όπως είχε τροποποιηθεί με σειρά διατάξεων, και εν τέλει τροποποιήθηκε με το άρθρο 26 του ν. 5036/2023	
Άρθρο 14	παρ. 1	Άρθρο 6 ν. 4223/2013	παρ. 1
Άρθρο 14	παρ. 2	Άρθρο 6 ν. 4223/2013	παρ. 2 και το τελευταίο εδάφιο της παρ. 3

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 14	παρ. 3	Άρθρο 6 του ν. 4223/2013	παρ. 3 πλην του τελευταίου εδαφίου
Άρθρο 14	παρ. 4	Άρθρο 6 του ν. 4223/2013	παρ. 3 ενδέκατο και δωδέκατο εδάφιο
Άρθρο 14	παρ. 5	Άρθρο 6 του ν. 4223/2013	παρ. 4
Άρθρο 15		Άρθρο 8 ν. 4223/2013, όπως η παρ. 1 αυτού τροποποιήθηκε διαδοχικά με το άρθρο 77 ν. 4821/2021 (Α' 134), με το άρθρο πεντηκοστό τέταρτο ν. 4839/2021 (Α' 181), με το άρθρο 67 παρ. 2 ν. 4931/2022, με την παρ. 1 του άρθρου 24 ν. 4935/2022 (Α' 103)	
		και με την παρ. 1 του άρθρου 55 ν. 5087/2024, και η παρ. 2 αυτού τροποποιήθηκε με το άρθρο 31 ν. 4282/2014 (Α' 182)	
Άρθρο 15	παρ. 1	Άρθρο 8 ν. 4223/2013	πρώτο εδάφιο της παρ. 1
Άρθρο 15	παρ. 2	Άρθρο 8 ν. 4223/2013	έκτο εδάφιο της παρ. 1
Άρθρο 16		Παρ. 3 του άρθρου 7 ν. 4223/2013, όπως τροποποιήθηκε με το άρθρο δέκατο όγδοο παρ. 6.δ. ν. 4286/2014 (Α' 194) και η περ. γ' αυτής, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο δέκατο όγδοο παρ. 6.ε. ν. 4286/2014(Α' 194) και παρ. 7 του άρθρου 7 ν. 4223/2013 (μερικώς)	
ΤΜΗΜΑ IV ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ			
Άρθρο 17		Άρθρο 3 ν. 4223/2013 Άρθρο 6 ν. 4223/2013	
Άρθρο 17	περ. α της παρ. 1	Παρ. 7 του άρθρου 3 ν. 4223/2013, η οποία είχε τροποποιηθεί και αντικατασταθεί με σειρά διατάξεων, τελικά αντικαταστάθηκε με το άρθρο 96 ν. 4714/2020 και εν συνεχεία τροποποιήθηκε διαδοχικά με το άρθρο 95 ν. 4826/2021 (Α' 160), με το άρθρο 42 ν. 4916/2022 (Α' 65), με το άρθρο 22 ν. 5024/2023, με την παρ. 1 του άρθρου 54 ν. 5087/2024 και παρατάθηκε η ισχύς της με την παρ. 3 α του άρθρου 37 ν. 5167/2024	
Άρθρο 17	περ. β της παρ. 1	Παρ. 7Α του άρθρου 3 ν. 4223/2013, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 154 ν. 4808/2021 (Α' 101) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 42 ν. 4916/2022, με το άρθρο 23 ν. 5024/2023 (Α' 41), με το άρθρο 35 ν. 5135/2024 (Α' 174) και με το άρθρο 34 ν. 5188/2025 (Α' 49)	

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 17	περ. γ της παρ. 1	Τελευταίο εδάφιο της παρ. 7B του άρθρου 3 ν. 4223/2013, η οποία προστέθηκε με το δέκατο έκτο άρθρο της από 13.8.2021 ΠΝΠ (Α'143) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 42 ν. 4916/2022 (Α'65), το άρθρο 24 ν. 5024/2023 (Α'41) και επεκτάθηκε η ισχύς της με το άρθρο 35 ν. 5135/2024 (Α'147) και με το άρθρο 34 ν. 5188/2025 (Α'49)
Άρθρο 17	περ. δ της παρ. 1	Παρ. 7Δ του άρθρου 3 ν. 4223/2013, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 76 ν. 4837/2021 (Α' 178) και τροποποιήθηκε με το άρθρο 35 ν. 5135/2024 (Α' 147) και με το άρθρο 34 ν. 5188/2025 (Α' 49)
Άρθρο 17	περ. ε της παρ. 1	Παρ. 7 Ε του άρθρου 3 του ν. 4223/2013, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 45 ν. 4876/2021 (Α'251) και τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 68 ν. 5100/2024 (Α'49) και με το άρθρο 34 ν. 5188/2025 (Α'49)
Άρθρο 17	παρ. 2	Παρ. 7Θ του άρθρου 3 ν. 4223/2013, η οποία προστέθηκε με το άρθρο 92 του ν. 5162/2024 (Α' 198)
ΜΕΡΟΣ Β΄ ΕΙΔΙΚΟΣ ΦΟΡΟΣ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ		
ΤΜΗΜΑ Ι ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ		
Άρθρο 18		Άρθρο 15 ν. 3091/2002, όπως είχε αρχικώς τροποποιηθεί, εντέλει αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 57 ν. 3842/2010 και εν συνεχεία τροποποιήθηκε με το άρθρο 24 ν. 3943/2011, με το

		άρθρο 33 ν. 4223/2013, με την υποπαρ.Γ.7. του άρθρου τρίτου ν. 4254/2014 (Α' 85), με το άρθρο 102 ν. 4446/2016 (Α' 240), με το άρθρο 153 ν. 4600/2019 (Α' 43), με τα άρθρα 50 και 82 παρ. 2 ν. 4646/2019 (Α'201), με το άρθρο 23 ν. 4873/2021	
Άρθρο 18	παρ. 1	Άρθρο 15 ν. 3091/2002	παρ.1
Άρθρο 18	παρ. 2	Άρθρο 15 ν. 3091/2002	παρ. 2
Άρθρο 18	παρ. 3	Άρθρο 15 ν. 3091/2002	παρ. 3 πλην τελευταίου εδαφίου
Άρθρο 18	παρ. 4	Άρθρο 15 ν. 3091/2002	παρ. 4
Άρθρο 18	παρ. 5	Άρθρο 15 ν. 3091/2002	παρ. 5
Άρθρο 18	παρ. 6	Άρθρο 15 ν. 3091/2002	παρ. 6 πλην τελευταίου εδαφίου

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 18	παρ. 7	Άρθρο 15 ν. 3091/2002	παρ. 7
Άρθρο 18	παρ. 8	Άρθρο 15 ν. 3091/2002	τελευταίο εδάφιο της παρ. 3, το τελευταίο εδάφιο της παρ. 6 και η παρ. 9
Άρθρο 19		Παρ. 1 και 2 άρθρου 17 ν. 3091/2002	
Άρθρο 20		Άρθρο 16 ν. 3091/2002	
ΤΜΗΜΑ ΙΙ ΔΗΛΩΣΗ ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ			
Άρθρο 21		Άρθρο 17 του ν. 3091/2002 με την εξαίρεση των παρ. 1 και 2, όπως αυτό τροποποιήθηκε κατόπιν της προσθήκης των παρ. 3 και 4 και της συνακόλουθης αναρίθμησης με την παρ. 2 του άρθρου 57 ν. 3842/2010	
Άρθρο 21	παρ. 1	παρ. 3 του άρθρου 17 ν. 3091/2002	
Άρθρο 21	παρ. 2	παρ. 6 του άρθρου 17 ν. 3091/2002	
ΒΙΒΛΙΟ ΤΡΙΤΟ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΚΑΙ ΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ			
ΜΕΡΟΣ Α΄ ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΚΑΙ ΠΛΟΙΩΝ			
ΤΜΗΜΑ Ι ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ			
Άρθρο 22		Παρ. 1, 3 και 4 του άρθρου 1 του ν. 1587/1950, όπως η περ. η της παρ. 3 προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 14 ν. 1882/1990, η παρ. 4 προστέθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 35 ν. 3220/2004 (Α΄ 15) και με το ίδιο άρθρο οι παρ. 4 έως 7 αναριθμήθηκαν αντίστοιχα σε 5 έως 8	
Άρθρο 22	παρ. 1 και 2	Άρθρο 1 ν. 1587/1950	παρ. 1
Άρθρο 22	παρ. 3	Άρθρο 1 ν. 1587/1950	παρ. 3
Άρθρο 22	παρ. 4	Άρθρο 1 ν. 1587/1950	παρ. 4
Άρθρο 23		Παρ. 2 και 6 του άρθρου 1 και το τελευταίο εδάφιο της παρ. 1 του άρθρου 2 του ν. 1587/1950, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 1	

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

		του άρθρου 2 ν. 3104/1954 (Α' 313), με την παρ. 8 του άρθρου 35 ν. 3220/2004 (Α' 15), και με το άρθρο 37 ν. 1249/1982	
Άρθρο 23	περ. α	Άρθρο 1 ν. 1587/1950	παρ. 2
Άρθρο 23	περ. β	Άρθρο 1 ν. 1587/1950	παρ. 6
Άρθρο 23	περ. γ	Άρθρο 2 ν. 1587/1950	τελευταίο εδάφιο της παρ. 1
Άρθρο 24		Παρ. 1 έως 3 του άρθρου 5 ν. 1587/1950, όπως η παρ. 1 τροποποιήθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 2 ν. 3104/1954, με την παρ. 1 του άρθρου 47 ν. 814/1978 (Α' 144), με την παρ. 6 του άρθρου 14 ν. 1882/1990, η περ. α' της παρ. 2 αντικαταστάθηκε με την παρ. 13 του άρθρου 14 ν. 1882/1990 και η παρ. 3 καταργήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 97 του ν. 5217/2025 (Α' 120)	
Άρθρο 24	παρ. 1	Άρθρο 5 ν. 1587/1950	εδάφια πρώτο και δεύτερο της παρ. 1
Άρθρο 24	παρ. 2	Άρθρο 5 ν. 1587/1950	τρίτο εδάφιο της παρ. 1
Άρθρο 24	παρ. 3	Άρθρο 5 ν. 1587/1950	τέταρτο εδάφιο της παρ. 1
Άρθρο 24	παρ. 4	Άρθρο 5 ν. 1587/1950	πέμπτο εδάφιο της παρ. 1
Άρθρο 24	παρ. 5	Άρθρο 5 ν. 1587/1950	παρ. 2
ΤΜΗΜΑ ΙΙ ΒΑΣΗ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ, ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΗΛΩΣΗΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΒΟΛΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ			
Άρθρο 25		(α) Παρ. 5 του άρθρου 1 ν. 1587/1950 όπως η παρ. 5 (πρώην 4) αναριθμήθηκε σε παρ. 5 με την παρ. 8 του άρθρου 35 ν. 3220/2004, (β) παρ. 4 έως 6 του άρθρου 3 ν. 1587/1950, όπως η παρ. 4 αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 21 ν. 3427/2005 (Α' 312), η παρ. 5 προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 4 ν. 1078/1980 (Α' 238), και η παρ. 6 προστέθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 14 ν. 1882/1990 (Α' 43) (η παρ. 3 του άρθρου 3 του ν. 1587/1950 καταργήθηκε με την παρ. 9 του άρθρου 10 του ν. 2386/1996, και (γ) παρ. 3 του άρθρου 8 ν. 1587/1950, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παρ. Α. 3 του άρθρου 47 ν. 4646/2019, (δ) δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 του άρθρου 41 ν. 1249/1982, όπως αυτό αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 13 ν. 2579/1998 (Α' 31) και η (ε) παρ. 3 του άρθρου 41 Α ν. 1249/1982, όπως το άρθρο 41 Α προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 10 ν. 2386/1996.	
Άρθρο 25	παρ. 1, εδάφιο πρώτο	Άρθρο 1 ν. 1587/1950	παρ. 5

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 25	παρ. 1, εδάφιο δεύτερο	Άρθρο 8 ν. 1587/1950 Άρθρο 41 ν. 1249/1982	παρ. 3
		Άρθρο 41 Α ν. 1249/1982	δεύτερο εδάφιο της παρ. 3 παρ. 3
Άρθρο 25	παρ. παρ. 2 έως 4	Άρθρο 3 ν. 1587/1950	παρ. 4 έως 6
Άρθρο 26		Παρ. 1 του άρθρου 3 ν. 1587/1950, όπως η περ. α' της παρ. 1 αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 21 ν. 3427/2005 και τροποποιήθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 16 ν. 3522/2006 (Α' 276), η περ. β' αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 2 ν. 3104/1954 και καταργήθηκε με την παρ. 16 του άρθρου 24 ν. 1828/1989 (Α' 29)	
Άρθρο 26	περ. α	Άρθρο 3 ν. 1587/1950	περ. α' της παρ. 1
Άρθρο 26	περ. β	Άρθρο 3 ν. 1587/1950	περ. γ' της παρ. 1
Άρθρο 26	περ. γ	Άρθρο 3 ν. 1587/1950	περ. δ' της παρ. 1
Άρθρο 26	περ. δ	Άρθρο 3 ν. 1587/1950	περ. ε' της παρ. 1
Άρθρο 27		α) Του άρθρου 4 του ν. 1587/1950, όπως η περ. Α' της παρ. 1 του άρθρου 4 ν. 1587/1950, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 20 ν. 2246/1952 (Α' 282), με την παρ. 9 του άρθρου 9 ν.δ. 4535/1966 (Α' 165), με την παρ. 1 του άρθρου 4 ν. 1078/1980, με την παρ. 1 του άρθρου 9 ν. 1326/1983 (Α' 19), με την παρ. 2 του άρθρου 15 ν. 1473/1984 και με την παρ. 1 του άρθρου 35 ν. 2065/1992 (Α' 113), η πρώτη περίοδος της περ. Β' της παρ. 1 αντικαταστάθηκε με την περ. 2 του άρθρου 4 ν. 1078/1980, η υποπερ. β' τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 20 ν. 2246/1952, η υποπερ. γ' της περ. Β' καταργήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 9 ν. 1326/1983 (Α' 19), η υποπερ. δ' της περ. Β' αντικαταστάθηκε με παρ. 6 του άρθρου 2 ν. 3104/1954 και καταργήθηκε με την παρ. 13 του άρθρου 24 ν. 1828/1989, η υποπερ. δ' της περ. Β' προστέθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 19 ν. 2459/1997 (Α' 17) και καταργήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 2 ν. 2873/2000 (Α' 285), η υποπερ. στ' της περ. Β' καταργήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 14 ν. 1882/1990, η υποπερ. ζ' τροποποιήθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 2 ν. 3104/1954, η υποπερ. η' της περ. Β' καταργήθηκε με την περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 2 ν. δ. 1084/1971 (Α' 277), η υποπερ. θ' προστέθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 2 ν. 3104/1954 και καταργήθηκε με την περ. β' της παρ. 1 του άρθρου 2 ν. δ. 1084/1971 (Α' 277), η περ. Γ' αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 11 ν. 4223/2013 και όπως η παρ. 3 τροποποιήθηκε με την περ. γ' της παρ. 2 του άρθρου 37 ν. 3033/1954 και με την παρ. 3 του άρθρου 5 ν.δ. του 4419/1964 (Α' 204). (β) Του άρθρου 4 ν.δ. 3415/1955, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 5 ν.δ. 4419/1964 (Α' 204).	

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 27	παρ. 1	Άρθρο 4 ν. 1587/1950	περ. Γ' της παρ. 1
Άρθρο 27	παρ. 2	Άρθρο 4 ν. 1587/1950	περ. Α' της παρ. 1
Άρθρο 27	παρ. 3	Άρθρο 4 ν. 1587/1950	περ. Β' της παρ. 1
	παρ. 3 περ.α	περ. Β' της παρ. 1 υποπερ. α	

	παρ. 3	περ.β		περ. Β' της παρ. 1	υποπερ.β
	παρ. 3	περ.γ		περ. Β' της παρ. 1	υποπερ. ε
Άρθρο 27	παρ. 4	Άρθρο 4 ν.δ. 3415/1955			
Άρθρο 27	παρ. 5	Άρθρο 4ν. 1587/1950	Παρ. 3		
Άρθρο 28	Άρθρο 7 ν. 1587/1950, όπως η παρ. 1 αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 1 ν.δ. 329/1974, οι παρ. 2, 3, 4, 5, 6 και 7 αριθμήθηκαν ως παρ. 6, 7, 8, 9, 10 και 11 αντίστοιχα με την παρ. 4 άρθρου 1 ν.δ. 329/1974, η παρ. 1 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 47 παρ. Α. 1 ν. 4646/2019 (Α' 201), η παρ. 3 καταργήθηκε με την παρ. Α.2 του άρθρου 47 ν. 4646/2019, η παρ. 4 καταργήθηκε με την παρ. Α.2 ν. 4646/2019, η παρ. 5 αναριθμήθηκε σε παρ. 3 με το άρθρο 47 παρ. Α.2 ν. 4646/2019, η παρ. 4 (πρώην 6) (πρώην 2) αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 20 ν. 2246/1952, η παρ. 6 τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 47 ν. 814/1978 (Α' 144), με την παρ. 4 του άρθρου 20 ν. 1731/1987 (Α' 161), η παρ. 6 τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 7 ν. 1914/1990 και η παρ. 6 (πρώην 2) αναριθμήθηκε σε παρ. 4 με την παρ. Α.2 του άρθρου 47 ν. 4646/2019. Η παρ. 7 (πρώην 3) τροποποιήθηκε με την παρ. 6 του άρθρου 20 ν. 2246/1952, με την παρ. 10 του άρθρου 24 ν. 1828/1989 (Α' 2), με την παρ. 1 του άρθρου 13 ν. 3091/2002 και η παρ. 7 καταργήθηκε με την παρ. Α. 2 του άρθρου 47 ν. 4646/2019, η παρ. 8 (πρώην 4) καταργήθηκε με την παρ. Α. 2 του άρθρου 47 ν. 4646/2019, η παρ. 9 (πρώην 5), τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 1 ν.δ. 1084/1971 (Α' 277) και καταργήθηκε με την παρ. Α. 2 του άρθρου 47 ν. 4646/2019, η παρ. 10 καταργήθηκε με την παρ. Α. 2 του άρθρου 47 ν. 4646/2019, η παρ. 11 αναριθμήθηκε σε 5 με την παρ. Α. 2 του άρθρου 47 ν. 4646/2019 και η παρ. 12 προστέθηκε με την παρ. Α. 2 του άρθρου 47 ν. 4646/2019				

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 28	παρ. 1	Άρθρο 7 ν. 1587/1950	παρ. 1
Άρθρο 28	παρ. 2	Άρθρο 7 ν. 1587/1950	πρώτο εδάφιο της παρ. 4
Άρθρο 28	παρ. 3, περ. α	Άρθρο 7 ν. 1587/1950	δεύτερο εδάφιο της παρ. 4
Άρθρο 28	παρ. 3, περ. β	Άρθρο 7 ν. 1587/1950	τρίτο και τέταρτο εδάφιο της παρ. 4
Άρθρο 28	παρ. 4	Άρθρο 7 ν. 1587/1950	παρ. 5
Άρθρο 29		Παρ. 1 και 5 του άρθρου 8 ν. 1587/1950, όπως η παρ. 1 τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 8 του ν.δ. 2561/1953 (Α' 233) και με την παρ. 7 του άρθρου 47 ν. 814/1978 (Α' 144), η παρ. 5 αντικαταστάθηκε με την παρ. Α. 3 του άρθρου 47 ν. 4646/2019	
Άρθρο 29	παρ. 1	Άρθρο 8 ν. 1587/1950	παρ. 1
ΤΜΗΜΑ ΙΙΙ ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ			
Άρθρο 30		Παρ. 7 του άρθρου 1 ν. 1587/1950, όπως οι παρ. 4 έως 7 αναριθμήθηκαν σε 5 έως 8 αντίστοιχα με την παρ. 8 του άρθρου	
		35 ν. 3220/2004 (Α' 15), η παρ. 7 (πρώην 6), προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 24 ν. 1828/1989, τροποποιήθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 19 ν. 2459/1997 (Α' 17), με την παρ. 8 του άρθρου 14 ν. 2579/1998 (Α' 31), με την παρ. 1 του άρθρου 13 ν. 2948/2001 (Α' 242) και με την παρ. 1 του άρθρου 21 ν. 3427/2005	
Άρθρο 31		Παρ. 8 του άρθρου 1 ν. 1587/1950, όπως οι παρ. 4 έως 7 αναριθμήθηκαν σε 5 έως 8 αντίστοιχα με την παρ. 8 του άρθρου 35 ν. 3220/2004 (Α' 15), η παρ. 8 (πρώην 7) προστέθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 19 ν. 2459/1997, αντικαταστάθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 14 ν. 2579/1998, τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 13 ν. 2948/2001 και με την παρ. 2 του άρθρου 21 ν. 3427/2005	

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 32		Εδάφια 1 έως 4 της παρ. 1 του άρθρου 2 ν. 1587/1950, όπως η παρ. 1 τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 8 ν.δ. 2561/1953 (Α' 233), αντικαταστάθηκε με την περ. 1 της παρ. 2 του άρθρου 2 ν. 3104/1954, στη συνέχεια αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 11 ν.δ. 4242/1962 (Α' 135), και τροποποιήθηκε με την παρ. 5 του άρθρου 24 ν. 1828/1989
Άρθρο 33		Παρ. 5 του άρθρου 2 ν. 1587/1950, όπως προστέθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 2 ν. 3300/1955 (Α' 178), καταργήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 2 ν.δ. 1084/1971 (Α' 277) και προστέθηκε με την παρ. 1 άρθρου 46 του ν. 814/1978 (Α' 144)
Άρθρο 34		Παρ. 2 του άρθρου 2 ν. 1587/1950, όπως η παρ. 2 τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 2 ν. 3104/1954, και με την παρ. Γ του άρθρου τρίτου ν. 4254/2014 (Α' 85)
Άρθρο 34	παρ. 1, 2, 3	Παρ. 2 του άρθρου 2 ν. 1587/1950
Άρθρο 35		Παρ. 3 του άρθρου 2 ν. 1587/1950, όπως η περ. δ' της παρ. 3 προστέθηκε με το άρθρο 38 ν. 1249/1982 (Α' 43), αντικαταστάθηκε με την παρ. 12 του άρθρου 14 ν. 1882/1990 και με την παρ. 1 του άρθρου 2 ν. 2892/2001 (Α' 46), η περ. ε' τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 2 ν. 1587/1950
Άρθρο 36		Παρ. 4 του άρθρου 2 ν. 1587/1950, όπως προστέθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 2 ν. 3104/1954
Άρθρο 37		Παρ. 6 του άρθρου 2 ν. 1587/1950, όπως προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 15 ν. 1473/1984 (Α' 127), τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 18 ν. 1563/1985 (Α' 151), με την παρ. 3 του άρθρου 45 ν. 2214/1994 (Α' 75) και με την παρ. 2 του άρθρου 2 ν. 2892/2001 (Α' 46)
Άρθρο 38		Παρ. 5 του άρθρου 18 ν. 1587/1950, όπως η παρ. 5 προστέθηκε με το άρθρο 152 ν. 4808/2021 (Α' 101), τροποποιήθηκε με το άρθρο 14 ν. 4997/2022 (Α' 219) και αντικαταστάθηκε με το άρθρο 18 ν. 5142/2024 (Α' 158)
Άρθρο 38	παρ. 1 έως 7	Παρ. 5 του άρθρου 18 ν. 1587/1950
ΤΜΗΜΑ IV		
ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ ΦΟΡΟ		

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 39		(α) Το άρθρο 6 ν. 1587/1950 όπως η περ. α' αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 20 ν. 2246/1952, η περ. β' καταργήθηκε με την περ. γ' της παρ. 1 του άρθρου 2 ν.δ. 1084/1971 (Α'277), η περ. δ' αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 20 ν. 2246/1952 (Α' 82), τροποποιήθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 11 ν. 4459/1965 (Α' 35) και καταργήθηκε με την περ. γ' της παρ. 1 του άρθρου 2 ν. 1084/1971 (Α'277) και οι μέχρι τότε περιπτώσεις γ', ε', στ' και ζ' αναριθμήθηκαν στο εξής σε β', γ', δ' και ε', η περ. γ' (πρώην περ. ε') αντικαταστάθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 14 ν. 1882/1990, η περ. ζ' (νυν περ. ε') καταργήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 10 ν. 2366/1953 (Α' 83) (επανήλθε σε ισχύ με την παρ. 1 του άρθρου 1 ν. 3663/1957 (Α' 24), η περ. στ' προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 8 ν. 231/1975 (Α' 277), η περ. ζ' προστέθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 47 ν. 814/1978 (Α' 144), η περ. η' προστέθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 48 ν. 814/1978 (Α' 144), η περ. θ' προστέθηκε με την παρ. 12 του άρθρου 24 ν. 1828/1989 και καταργήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 2 ν. 2459/1997, (β) της παρ. 2 του άρθρου 4 ν. 1587/1950, όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 20 ν. 2246/1952 και με την παρ. 2 του άρθρου 4 ν.δ. 3415/1955 (Α' 280)	
Άρθρο 39	περ. α	Άρθρο 6 ν. 1587/1950	περ. γ'
Άρθρο 39	περ. β	Άρθρο 6 ν. 1587/1950	περ. δ'
Άρθρο 39	περ. γ	Άρθρο 6 ν. 1587/1950	περ. στ'
Άρθρο 39	περ. δ	Άρθρο 6 ν. 1587/1950	περ. ζ'
Άρθρο 39	περ. ε	Άρθρο 6 ν. 1587/1950	περ. η'
Άρθρο 39	περ. στ	Άρθρο 4ν. 1587/1950	παρ. 2
Άρθρο 40		Εδάφια πρώτο έως τέταρτο και τα εδάφια ένατο και δέκατο της παρ. 1 του άρθρου 1 και οι παρ. 4, 6 και 13 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, όπως οι παρ. 1 και 4 αντικαταστάθηκαν με την παρ. 1 του άρθρου 21 ν. 3842/2010 (Α' 58), η παρ. 6 αντικαταστάθηκε με το άρθρο 20 ν. 1731/1987 και τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 21 ν. 3842/2010, η παρ. 13 τροποποιήθηκε με το άρθρο 301 ν. 4738/2020 (Α' 207) και με την παρ. 3 του άρθρου 92 του ν. 5217/2025	
Άρθρο 40	παρ. 1	Άρθρο 1 ν. 1078/1980	πρώτο και δεύτερο εδάφιο της παρ. 1
Άρθρο 40	παρ. 2	Άρθρο 1 ν. 1078/1980	παρ. 13

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 40	παρ. 3	Άρθρο 1 ν. 1078/1980	εδάφια τρίτο και τέταρτο της παρ. 1
Άρθρο 40	παρ. 4	Άρθρο 1 ν. 1078/1980	εδάφια δέκατο και ενδέκατο της παρ. 1
Άρθρο 40	παρ. 5	Άρθρο 1 ν. 1078/1980	παρ. 4
Άρθρο 40	παρ. 6	Άρθρο 1 ν. 1078/1980	παρ. 6
Άρθρο 41		Εδάφια πέμπτο έως ένατο της παρ. 1 και παρ. 2 του άρθρου 1 ν. 1078/1980, όπως οι παρ. 1 και 2 αντικαταστάθηκαν με την παρ. 1 του άρθρου 21 του ν. 3842/2010	

Άρθρο 41	παρ. 1	Άρθρο 1 ν. 1078/1980	εδάφια πρώτο και δεύτερο της παρ. 2
Άρθρο 41	παρ. 2	Άρθρο 1 ν. 1078/1980	πέμπτο εδάφιο της παρ. 1
Άρθρο 41	παρ. 3	Άρθρο 1 ν. 1078/1980	εδάφια έκτο έως ένατο της παρ. 1
Άρθρο 41	παρ. 4	Άρθρο 1 ν. 1078/1980	τρίτο και τελευταίο εδάφιο της παρ. 2
Άρθρο 42		Παρ. 3 του άρθρου 1 ν. 1078/1980, όπως αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 21 ν. 3842/2010, τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 321 ν. 4072/2012 και με την παρ. 4 του άρθρου 23 ν. 3943/2011	
Άρθρο 43		Παρ. 5 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980, όπως η παρ. 5 αντικαταστάθηκε με την παρ. 4 του άρθρου 10 ν. 3091/2002	
Άρθρο 43	παρ. 1	Άρθρο 1 ν. 1078/1980	πρώτο εδάφιο της παρ. 5
Άρθρο 43	παρ. 2	Άρθρο 1 ν. 1078/1980	εδάφια δεύτερο έως τέταρτο της παρ. 5
Άρθρο 43	παρ. 3	Άρθρο 1 ν. 1078/1980	πέμπτο εδάφιο της παρ. 5
Άρθρο 43	παρ. 4	Άρθρο 1 ν. 1078/1980	παρ. 11
Άρθρο 44		Παρ. 7 και 8 του άρθρου 1 ν. 1078/1980, όπως η παρ. 7 τροποποιήθηκε με την παρ. 8 του άρθρου 2 του ν. 2892/2001 (Α' 46), με τις παρ. 9 και 12 του άρθρου 35 του ν. 3220/2004 (Α' 15) και με την παρ. 5 του άρθρου 23 του ν. 3943/2011, η παρ. 8 τροποποιήθηκε με την παρ. 6 άρθρου 3 του ν. 3634/2008	
Άρθρο 44	Ενότητα Α, Ενότητα Β, Ενότητα Γ	Παρ. 7 και 8 του άρθρου 1 ν. 1078/1980	
Άρθρο 44	Ενότητα Α παρ. 1 έως 5	Άρθρο 1 ν. 1078/1980	εδάφια πρώτο έως πέμπτο της παρ. 7
Άρθρο 44	Ενότητα Β	Άρθρο 1 ν. 1078/1980	έκτο εδάφιο της παρ. 7
Άρθρο 44	Ενότητα Γ	Άρθρο 1 ν. 1078/1980	παρ. 8
Άρθρο 45		Άρθρο 48 ν. 2873/2000 (Α' 285)	

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 46		Παρ. 2 έως 4 του άρθρου 13 ν. 634/1977 (Α' 186), όπως η παρ. 2 τροποποιήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 2520/1997 (Α' 173), με την παρ. 9 του άρθρου 13 του ν. 2948/2001 και με τις παρ. 1 και 4 του άρθρου 8 του ν. 3220/2004 (Α' 15), η παρ. 4 αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 2520/1997,	
Άρθρο 46	παρ. 1	Άρθρο 13 ν. 634/1977	πρώτο εδάφιο της παρ. 2
Άρθρο 46	παρ. 2	Άρθρο 13 ν. 634/1977	δεύτερο εδάφιο της παρ. 2
Άρθρο 46	παρ. 3	Άρθρο 13 ν. 634/1977	παρ. 3
Άρθρο 46	παρ. 4	Άρθρο 13 ν. 634/1977	παρ. 4
Άρθρο 47		Παρ. 5 έως 8 του άρθρου 13 ν. 634/1977, όπως η παρ. 5 αντικαταστάθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 5 ν. 2520/1997, και τροποποιήθηκε με την παρ. 12 του άρθρου 70 ν. 2538/1997 (Α'	

		242), η παρ. 6 όπως τροποποιήθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 92 του ν. 5217/2025.	
Άρθρο 47	παρ. 1	Άρθρο 13 ν. 634/1977	πρώτο εδάφιο της παρ. 5
Άρθρο 47	παρ. 2	Άρθρο 13 ν. 634/1977	εδάφια δεύτερο και τρίτο της παρ. 5
Άρθρο 47	παρ. 3	Άρθρο 13 ν. 634/1977	τέταρτο εδάφιο της παρ. 5
Άρθρο 47	παρ. 4	Άρθρο 13 ν. 634/1977	παρ. 6
Άρθρο 47	παρ. 5	Άρθρο 13 ν. 634/1977	παρ. 7
Άρθρο 48		παρ. 9 του άρθρου 13 ν. 634/1977	
ΤΜΗΜΑ V ΕΙΔΙΚΕΣ ΠΕΡΙΠΤΩΣΕΙΣ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ			
Άρθρο 49		(α) Παρ. 2 έως 7 του άρθρου 16 ν. 1587/1950, όπως η παρ. 1 καταργήθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 32 ν. 5073/2023 (Α'204), η παρ. 4 τροποποιήθηκε με την παρ. 10 του άρθρου 20 ν. 2246/1952 και αντικαταστάθηκε με την παρ. 1 του άρθρου 47 ν. 542/1977 (Α' 41), η παρ. 5 αναριθμήθηκε σε 6 με τον ν. 1587/1950, η παρ. 6 αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 32 ν. 5073/2023 (Α' 204), η παρ. 7 προστέθηκε με την παρ. 3 του άρθρου 17 ν.δ. 3717/1957 (Α' 131), (β) παρ. 6 του άρθρου 24 ν. 1828/1989	
Άρθρο 49	παρ. 1	Άρθρο 16 ν. 1587/1950	παρ. 2
Άρθρο 49	παρ. 2	Άρθρο 16 ν. 1587/1950	παρ. 3
Άρθρο 49	παρ. 3	Άρθρο 16 ν. 1587/1950	παρ. 4
Άρθρο 49	παρ. 4	Άρθρο 16 ν. 1587/1950	παρ. 5
Άρθρο 49	παρ. 5	Άρθρο 24 ν. 1828/1989	παρ. 6
Άρθρο 49	παρ. 6	Άρθρο 16 ν. 1587/1950	παρ. 6

ΠΙΝΑΚΕΣ ΑΝΤΙΣΤΟΙΧΙΑΣ

Άρθρο 49	παρ. 7	Άρθρο 16 ν. 1587/1950	παρ. 7
ΤΜΗΜΑ VI ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΩΝ, ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΩΝ ΚΤΗΜΑΤΟΛΟΓΙΚΩΝ ΓΡΑΦΕΙΩΝ ΚΑΙ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΑΡΧΩΝ			
Άρθρο 50		(α) Παρ. 1 έως 4 του άρθρου 13, όπως η παρ. 1 αντικαταστάθηκε με την παρ. 11 του άρθρου 24 ν. 1828/1989, η παρ. 2 τροποποιήθηκε με την παρ. 7 του άρθρου 4 ν. 1078/1980, με τις παρ. Α.4 και Α.5 του άρθρου 47 ν. 4646/2019, με την παρ. 2 του άρθρου 3 ν. 5073/2023 (Α' 204), η παρ. 4 αντικαταστάθηκε με την παρ. 9 του άρθρου 20 ν. 2246/1952, με την παρ. 5 του άρθρου 47 ν. 814/1978 (Α' 178), τροποποιήθηκε με το άρθρο 112 ν. 4537/2018 (Α' 84), με την παρ. 3 του άρθρου 3 ν. 5073/2023 (Α' 204) και με την παρ. 1 του άρθρου 92 του ν. 5217/2025, (β) άρθρο 15 ν. 325/1976 (Α' 125) και (γ) παρ. 2 του άρθρου 15 ν. 1587/1950, όπως το άρθρο 15 αντικαταστάθηκε με την παρ. 2 του άρθρου 47 ν. 542/1977 (Α' 41)	

Άρθρο 50	παρ. 1	Άρθρο 13 ν. 1587/1950	πρώτο εδάφιο της παρ. 1
Άρθρο 50	παρ. 2	Άρθρο 13 ν. 1587/1950	δεύτερο εδάφιο της παρ. 1
Άρθρο 50	παρ. 3	Άρθρο 13 ν. 1587/1950	πρώτο εδάφιο της παρ. 2
Άρθρο 50	παρ. 4	Άρθρο 13 ν. 1587/1950	δεύτερο εδάφιο της παρ. 2
Άρθρο 50	παρ. 5	Άρθρο 13 ν. 1587/1950	εδάφια τρίτο και τέταρτο της παρ. 2
Άρθρο 50	παρ. 6	Άρθρο 13 ν. 1587/1950	παρ. 3
Άρθρο 50	παρ. 7	Άρθρο 13 ν. 1587/1950	εδάφια πρώτο, δεύτερο και τρίτο της παρ. 4
Άρθρο 50	παρ. 8	Άρθρο 13 ν. 1587/1950	τέταρτο εδάφιο της παρ. 4
Άρθρο 50	παρ. 9	Άρθρο 13 ν. 1587/1950	πέμπτο εδάφιο της παρ. 4
Άρθρο 50	παρ. 10	Άρθρο 15 ν. 325/1976	
Άρθρο 50	παρ. 11	Άρθρο 15 ν. 1587/1950	παρ. 2
Άρθρο 51		Παρ. 5 του άρθρου 13 ν. 1587/1950, όπως οι παρ. 5 προστέθηκε με την παρ. Α.6 του άρθρου 47 του ν. 4646/2019	
Άρθρο 52		Παρ. 2 του άρθρου 14 ν. 1587/1950, όπως η παρ. 2 τροποποιήθηκε με την παρ. Α.7 του άρθρου του ν. 4646/2019	

ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΟ ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΠΟΛΥΤΡΑΦΗΜΕΝΩΝ

ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ ΚΑΙ ΕΓΚΥΚΛΙΩΝ ΚΑΤΑ ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΚΗ ΣΕΙΡΑ

Έτους 2010		ΕΔΥΟ 1237 58
Πολ.	Σελ.	ΑΓΓΔΕ 1250 171
ΑΥΟ 1075 334		
ΑΥΟ 1084 339		
ΑΥΟ 1093 341		
ΑΥΟ 1101 436		
Έτους 2011		
Πολ.	Σελ.	
ΑΥΟ 1112 344		
ΕΔΥΟ 1245 54		
Έτους 2012		
Πολ.	Σελ.	
ΑΥΟ 1002 28		
ΑΥΟ 1061 29		
ΕΔΥΟ 1113 369		
ΑΥΟ 1201 27		
ΑΥΟ 1210 28		
ΑΥΟ 1245 28		
Έτους 2013		
Πολ.	Σελ.	
ΑΥΟ 1029 29		
ΑΥΟ 1035 350		
ΕΔΥΟ 1049 55		
ΕΔΥΟ 1080 368		
ΑΥΟ 1175 30		
Έτους 2014		
Πολ.	Σελ.	
ΑΓΓΔΕ 1052 31		
ΑΓΓΔΕ 1147 351		
ΑΓΓΔΕ 1184 165		
ΑΓΓΔΕ 1185 166		
ΕΔΥΟ 1186 56		
ΑΓΓΔΕ 1200 37		
ΑΓΓΔΕ 1209 167		
ΑΓΓΔΕ 1224 37		
ΑΓΓΔΕ 1231 168		
ΑΓΓΔΕ 1232 170		
Έτους 2015		
Πολ.	Σελ.	
ΑΓΓΔΕ 1004 172		
ΑΓΓΔΕ 1011 203		
ΑΓΓΔΕ 1015 176		
ΕΔΥΟ 1087 467		
ΑΓΓΔΕ 1096 352		
ΑΓΓΔΕ 1114 176		
ΑΓΓΔΕ 1163 212		
ΑΓΓΔΕ 1212 205		
ΑΓΓΔΕ 1216 222		
ΑΓΓΔΕ 1251 216		
Έτους 2016		
Πολ.	Σελ.	
ΑΓΓΔΕ 1003 216		
ΑΥΟ 1009 108		
ΑΓΓΔΕ 1073 217		
ΑΓΓΔΕ 1081 207		
Έτους 2017		
Πολ.	Σελ.	
ΑΓΓΔΕ 1002 177		
ΕΔΥΟ 1004 370		
ΑΑΑΔΕ 1056 309		
ΑΑΑΔΕ 1059 309		
ΑΓΓΔΕ 1122 208		
ΑΓΓΔΕ 1200 217		
Έτους 2018		
Πολ.	Σελ.	
ΑΑΑΔΕ 1081 316		
ΕΑΑΔΕ 1095 242		
ΑΑΑΔΕ 1182 44		
ΕΑΑΔΕ 1186 242		
ΕΑΑΔΕ 1207 114,		

ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΟ ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΠΟΛΥΓΡΑΦΗΜΕΝΩΝ

Έτους 2019

Αποφ.	Σελ.
ΑΑΑΔΕ Α. 1193	317
ΑΑΑΔΕ Α. 1234	44
ΑΑΑΔΕ Α. 1272.....	218
ΑΑΑΔΕ Α. 1278.....	208
ΑΑΑΔΕ Α. 1290	410
Εγκ.	Σελ.
ΕΑΑΔΕ Ε. 2152	378

Έτους 2020

Αποφ.	Σελ.
ΑΑΑΔΕ Α. 1137	45
ΑΑΑΔΕ Α. 1206	317
ΑΑΑΔΕ Α. 1262	223
Εγκ.	Σελ.
ΕΑΑΔΕ Ε. 2107	237
ΕΑΑΔΕ Ε. 2182	447

Έτους 2021

Αποφ.	Σελ.
ΑΑΑΔΕ Α. 1008	178
ΑΑΑΔΕ Α. 1106	187
ΑΑΑΔΕ Α. 1140	48
ΑΑΑΔΕ Α. 1175	223
ΑΑΑΔΕ Α. 1176	226
ΑΑΑΔΕ Α. 1182	49

Έτους 2022

Αποφ.	Σελ.
ΑΑΑΔΕ Α. 1056	227
ΑΑΑΔΕ Α. 1058	210
ΑΑΑΔΕ Α. 1077	227
ΑΑΑΔΕ Α. 1082	195
ΑΑΑΔΕ Α. 1100	50
ΑΑΑΔΕ Α. 1110	399
ΑΑΑΔΕ Α. 1175	38
Εγκ.	Σελ.
ΕΑΑΔΕ Ε. 2060.....	92

2023

Αποφ.	Σελ.
ΑΑΑΔΕ Α. 1002	402
ΑΑΑΔΕ Α. 1033	38
ΑΑΑΔΕ Α. 1035	39
ΑΑΑΔΕ Α. 1057	211

ΑΑΑΔΕ Α. 1058	228
ΑΑΑΔΕ Α. 1065	402
ΑΑΑΔΕ Α. 1085	195
ΑΑΑΔΕ Α. 1089	327
ΑΑΑΔΕ Α. 1099	41
ΑΑΑΔΕ Α. 1124	50
Εγκ.	Σελ.
ΕΑΑΔΕ Ε. 2038	385
ΕΑΑΔΕ Ε. 2086	370

Έτους 2024

Αποφ.	Σελ.
ΑΑΑΔΕ Α. 1015	51
ΑΑΑΔΕ Α. 1052	229
ΑΑΑΔΕ Α. 1053	230
ΑΑΑΔΕ Α. 1082	231
ΑΑΑΔΕ Α. 1114	232
ΑΑΑΔΕ Α. 1130	53
ΑΑΑΔΕ Α. 1168	233
ΑΑΑΔΕ Α. 1169	233
ΑΑΑΔΕ Α. 1193	43
ΑΑΑΔΕ Α. 1200	403
Εγκ.	Σελ.
ΕΑΑΔΕ Ε. 2075	415
ΕΑΑΔΕ Ε. 2077	100

Έτους 2025

Αποφ.	Σελ.
ΑΑΑΔΕ Α. 1002	235
ΑΑΑΔΕ Α. 1042	236
ΑΑΑΔΕ Α. 1062	410
ΑΑΑΔΕ Α. 1065	353
ΑΑΑΔΕ Α. 1086	237

**ΑΡΙΘΜΗΤΙΚΟ ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ ΕΠΤΑΨΗΦΙΩΝ ΑΠΟΦΑΣΕΩΝ,
ΕΓΚΥΚΛΙΩΝ ΚΑΙ ΕΓΓΡΑΦΩΝ ΚΑΤΑ ΧΡΟΝΟΛΟΓΙΚΗ ΣΕΙΡΑ**

Έτους 1950		Έτους 1998	
	Σελ.		Σελ.
ΑΥΟ Κ. 24720	409	ΑΥΟ 337410	461
Έτους 1979		Έτους 2001	
	Σελ.		Σελ.
ΑΥΟ Κ. 10706	408	ΑΥΟ 1111232	406
Έτους 1980		Έτους 2002	
ΑΥΟ Κ. 3883	435		Σελ.
ΑΥΟ Κ. 10466	434	ΑΥΟ 1016800	408
Έτους 1984		Έτους 2003	
	Σελ.		Σελ.
ΑΥΟ Κ. 563	433	ΑΥΟ 1021579	331
ΑΥΟ Κ. 1847	436	ΑΥΟ 1021764	358
Έτους 1986		ΑΥΟ 1103243	363
	Σελ.	ΑΥΟ 1106005	332
ΑΥΟ Κ. 2091	408	Έτους 2009	
Έτους 1989			Σελ.
	Σελ.	ΑΥΟΟ 1036178.....	26
ΑΥΟ 1003781	394	Έτους 2013	
ΑΥΟ 1104718	396		Σελ.
Έτους 1990		ΕΓΓΡ. ΥΠ. ΟΙΚ. 1185430	446
	Σελ.	Έτους 2022	
ΑΥΟ 1058943	397		Σελ.
Έτους 1997		ΑΥΟ 105894	111
	Σελ.	Έτους 2024	
ΑΥΟ 1035254	392		Σελ.
		ΑΥΟ 138311	120

ΜΕΡΟΣ ΠΕΜΠΤΟ

ΑΛΦΑΒΗΤΙΚΟ ΕΥΡΕΤΗΡΙΟ

(Οι αριθμοί παραπέμπουν στα άρθρα του Κώδικα)

-Α-

Άγιον Όρος:

- απαλλαγή ακινήτων, 10

Αγορά ακινήτου

- αγοραία αξία, 22
- φορολογικοί συντελεστές, 27

Αγορά πρώτης κατοικίας

- απαλλαγή, 40

Αγοράς προσύμφωνο:

- υποκείμενο του φόρου, 9

Αγοραστής (υποχρεώσεις), 24

Άδεια οικοδομική:

- για τον καθορισμό του φόρου, 8
- πάροδος 3 ετών από την έκδοση, 9

Αίρεση, 22, 49

Ακίνητα:

- αγορά, 22, 27
- αγοραία αξία, 22
- ανταλλαγή, 39
- απαλλοτρίωση, 27, 39
- διανομή, 22
- έννοια, 22
- εισφορά, 27
- εκτίμηση, 17
- επικαρπία, 22
- καθορισμός αξίας, 25
- κυριότητα, 22
- μεταβίβαση, 22, 25, 26
- περιουσιολόγιο, 1
- συστατικά ακινήτου, 22
- φορολογητέα αξία, 25, 26
- χρήση, 25, 26

Ακίνητη περιουσία, 22, 27

Ακύρωση:

- δικαιοπραξίας, 50
- πράξεως, 49
- συμβολαίου, 49

Αλληλέγγυα ευθύνη, 49

Αμοιβαιότητας όρος:

- απαλλαγή ακινήτου πρεσβείας ή προξενείου, 10

Αναστολή:

- καταβολής φόρου, 16

Αναστολή πληρωμής του φόρου:

- σε νομικά πρόσωπα, 16

Ανέγερση πολυκατοικίας, 49

Ανταλλαγή ακινήτου, 27, 39

Αντικείμενο φόρου, 22

Αντικείμενο του φόρου:

- χρόνος επιβολής, 8
- δικαιώματα επί των οποίων επιβάλλεται, 8
- αξία δικαιωμάτων επί των οποίων επιβάλλεται, 8
- καθορισμός, 8

Αξία αγοραία, 25, 26. 27

Απαλλαγές, 39

Απαλλαγές από το φόρο:

- ακινήτων Αγίου Όρους, 10
 - ακινήτων γνωστών θρησκειών και δογμάτων, 10
 - ακινήτων Ελληνικού Δημοσίου, 10
 - ακινήτων ξένων κρατών, 10
 - ακινήτων Ν.Π.Δ.Δ. κοινωφελούς σκοπού, 10
 - ακινήτων Ν.Π.Δ.Δ. μη κερδοσκοπικού χαρακτήρα, 10
 - ακινήτων νομικών προσώπων ειδικού καθεστώτος και διαχείρισης, 10
 - ακινήτων για τα οποία υφίσταται απαγόρευση οποιασδήποτε χρήσης, 10
 - ακινήτων για τα οποία έχει διαταχθεί με δικαστική απόφαση η αποδέσμευση από απαλλοτρίωση, 10
 - ακινήτων για τα οποία δεν έχει καταβληθεί η αποζημίωση απαλλοτρίωσης, 10
- ##### **Απαλλαγή:**
- αγοράς πρώτης κατοικίας, 40
 - επί μεταβίβασεως πλοίων, 27
 - επί απαλλοτριώσεως, 39

- επί συνενώσεως οικοπέδων, 274
- νομικών προσώπων, 22, 24, 50
- πεδίο εφαρμογής, 39
- πρώτης κατοικίας, 40

Απαλλαγή αγοράς πρώτης κατοικίας:

- άρση, 44
- δικαιούχοι, 42
- πεδίο εφαρμογής, 40
- στη Θράκη, 45
- ύψος απαλλαγής, 41
- χορήγηση για νέα αγορά, 43

Απαλλοτριώση:

- ακινήτου, 22, 27, 39, 50
- αναγκαστική, 39
- ανάκληση, 39

Αποδεικτικό εισπράξεως, 50

Αποζημίωση λόγω απαλλοτριώσεως, 24

Απόσβεση:

- δουλείας, 22

Απόφαση:

- αναστολή, 29
- δικαστική, 24, 49, 50
- μεταγραφή, 50

Αφορολόγητο ποσό:

- συμπληρωματικού φόρου, 10

-B-

Βαρυνόμενος με το φόρο, 9, 24

Βεβαίωση φόρου, 28, 29, 49

Βοηθητικοί χώροι:

- επιβολή του φόρου, 8

Βοσκότοπος:

- συντελεστής χρήσης, 11

-Γ-

Γήπεδα:

- υπολογισμός του κύριου φόρου, 11

Γνωστές θρησκείες και δόγματα:

- απαλλαγή των ακινήτων τους, 10

Γηπεδούχος:

- μη μεταβίβαση ακινήτου στον εργολάβο μετά την πάροδο ζετίας, 9

-Δ-

Δαπάνες:

- μεταβιβάσεως, 25

Δάσος ή δασική έκταση:

- συντελεστής χρήσης, 11

Δεξαμενή κολύμβησης:

- επιβολή του φόρου, 8

Δήλωση:

- αντίγραφο, 50
- επί απαλλοτριώσεως, 28
- επίδοση, 28, 49
- κοινή από πολλούς αγοραστές, 28
- μη υποβολή, 29
- παραλαβή από προξενική αρχή, 28
- συμπληρωματική, 29
- τύπος και περιεχόμενο, 28

Δημόσιο:

- απαλλαγή ακινήτων από το φόρο, 10
- δικαίωμα βεβαιώσεως και εισπράξεως, 27

Διαδικασία:

- προεκτιμήσεως, 28, 29

Διαθήκης εκτελεστής:

- ως υποκείμενο του φόρου, 9

Διάλυση:

- εταιρείας περ. ευθύνης, 27
- ετερόρρυθμης εταιρείας, 22, 27
- ομόρρυθμης εταιρείας, 22, 27

Διανομή ακινήτου, 22

- αυτούσια, 27

- μεταξύ συγκυρίων, 24

- οικοπέδου, 27

Δικαιούχος επιφάνειας:

- ως υποκείμενο του φόρου, 9

Δικαιώματα:

- επί των οποίων επιβάλλεται ο φόρος, 8

Διπλή μεταβίβαση, 34

Δόγματα:

- απαλλαγή ακινήτων, 10

Δουλεία:

- απόσβεση, 22
- πραγματική, 22
- προσωπική, 22
- σύσταση, 22

Δωρεοδόχος:

- ως υποκείμενο του φόρου, 9

-Ε-

Έδαφος, 22

Είσπραξη φόρου, 29

Εισφορά ακινήτου, 27

Εκκαθαριστής κληρονομίας:

- ως υποκείμενο του φόρου, 9

Εκπαιδευτικά ιδρύματα, 27

Εκπτώσεις επί του φόρου:

- χορήγηση 50%, 13

- χορήγηση 100%, 13

Έκπτωση φόρου, 49

Εκτελεστής διαθήκης:

- ως υποκείμενο του φόρου, 9

Εκτίμηση:

- ακινήτου, 25

- πλοίου, 25

Εκχώρηση εταιρικής μερίδας, 27

Ελληνικό Δημόσιο:

- απαλλαγή ακινήτων από το φόρο, 10

Έννοια:

- ακινήτου και πλοίου, 23

Εξώνηση, 22, 49

Επανάληψη:

- συμβολαίου, 22

Επικαρπία ακινήτου, 22

- παρακράτηση, 25

- σύσταση, 22, 25

Επιστροφή φόρου, 49

Εταιρείες:

- διάλυση, 22, 27

- ομόρρυθμες, 22, 27

- περιορ. ευθύνης, 22, 27

Εταιρική μερίδα (εκχώρηση), 27

Ευθύνη αλληλέγγυα, 24

Ευθύνη παρένθετων προσώπων, 20

-I-

Ιδανικό μερίδιο, 25, 26, 27

-K-

Καταβολή φόρου, 15, 29, 49

Κινητά πράγματα, 22

Κινητή περιουσία, 22

Κοινωνία, 27

Κυριότητα:

- ακινήτου, 22

- πλήρης, 22

- ψιλή, 22

-Λ-

Λόγοι εξαιρετικοί

- ακύρωσης συμβολαίου, 49

-M-

Ματαίωση:

- υπογραφής συμβολαίου, 49

Μείωση φόρου:

- κατοικιών φυσικών προσώπων για σεισμό, πυρκαγιά και πλημμύρα, 10

Μερίδιο:

- εκχώρηση, 27

- ιδανικό, 27

Μεταβατικές διατάξεις, 17

Μεταβίβαση:

- αναβλητική υπό αίρεση, 49

- διπλή, 34

- διαλυτική υπό αίρεση, 49

- ιδανικού μεριδίου ακινήτου, 25

- ιδανικού μεριδίου πλοίου, 27

- μεταλλείου, 39

- με επιφάνεια μεγαλύτερης της κτηθείσας, 31

- οικοπέδου, 25

- πλοίου, 22, 24, 27, 28

- σε εργολάβο, 33

- πραγματικού δικαιώματος, 22, 24, 27, 28

- φόρος, 49, 50

Μεταβίβαση ακινήτου, 22, 25-29

Μεταγραφή:

- δικαστικής αποφάσεως, 50

- εμπραγμάτου δικαιώματος, 50

- κώλυμα, 49

- πραγματικού δικαιώματος, 50

- πράξεως, 49, 50

- συμβάσεως, 50

- τίτλων κυριότητος, 50

Μεταλλείο (μεταβίβαση), 39

-N-

Ναυτικοί

- αγορά ακινήτου, 27

Νηολόγιο (καταχώρηση), 50

Νομικά πρόσωπα (απαλλαγή), 39

-O-

Οίκηση

- σύσταση, 22, 25

Οικόπεδο:

- διανομή, 27
- μεταβίβαση, 25
- συνένωση, 27

Ομογενείς

- αγορά ακινήτου, 27

Ομόρρυθμη εταιρεία

- διάλυση, 22, 27

-Π-

Παραίτηση:

- από κυριότητα ακινήτου, 22
- από κυριότητα πλοίου, 22
- από πραγματικό δικαίωμα, 22

Παρακράτηση:

- επικαρπίας, 25

Παρένθετα πρόσωπα:

- ευθύνη, 20

Περιουσία:

- ακίνητη, 22, 27

Περιουσιολόγιο:

- απόρρητο, 1
- διατήρηση, 1
- δικαιώματα, 2
- ενημέρωση, 1
- έννοια, 1
- περιεχόμενο, 1
- υπόχρεοι, 2
- χρόνος υποβολής, 2

Πλειστηριασμός:

- ακινήτου, 28

Πλοίο:

- εκποίηση, 27
- εκτίμηση, 25
- έννοια, 24
- μεταβίβαση, 22, 24, 27
- πραγματικό δικαίωμα επί πλοίου, 24, 25
- φόρος μεταβιβάσεως, 27

Πολεοδομία, 27

Πολυκατοικία:

- ανέγερση, 49

Πράξη:

- ακύρωση, 49
- μεταγραφή, 50
- νέα, 49

Προεκτίμηση (διαδικασία), 29

Προσδιορισμός Αξίας Ακινήτου:

- εκτός συστήματος Α.Π.Α.Α., 3
- με σύστημα Α.Π.Α.Α., 4
- προσωρινός, 3

Προσδιορισμός φόρου, 14

Προσύμφωνο:

- μεταβιβάσεως, 27
- οριστικοποίηση χωρίς πιστοποιητικό, 38
- συμβολαιογραφικό, 25

Πρόσφυγες:

- απαλλαγές, 39

Προσφυγή, 29

Πωλητής:

- βαρυνόμενος με το φόρο, 24

-Σ-

Συγχώνευση Α.Ε.

- φορολογικός συντελεστής, 27

Σύμβαση:

- μεταβιβάσεως ακινήτου, 28
- μεταγραφή, 25, 28, 49, 50

Συμβόλαιο:

- ακύρωση, 49
- διόρθωση, 30
- ελαττώματα, 49
- επανάληψη, 30
- κατάρτιση, 49
- ματαίωση υπογραφής, 49
- μεταγενέστερο, 22
- σύνταξη, 25, 28, 49, 50

Συμπληρωματικός φόρος:

- υπογραφή, 24, 25, 49
- υπολογισμός, 12

Συμβολαιογράφος:

- υποχρεώσεις, 50

Συνάλλαγμα (εισαγωγή), 27

Συνένωση οικοπέδων, 27

Συντελεστές φορολογίας, 27

-Τ-

Τεκμήριο:

- αποπερατωμένου κτίσματος, 32

Τέλη:

- χαρτοσήμου, 27

-Υ-

Υποθηκοφύλακες άμισθοι:

- υποχρεώσεις, 50

Υποκείμενο του φόρου, 24

Υποκείμενο φόρου:

- εκτελεστής διαθήκης, 9
- εκ διαθήκης κληρονόμος, 9
- εξ αδιαθέτου κληρονόμος, 9
- εργολάβος, 9
- κληρονόμος μετά από αποποίηση, 9
- μεσεγγυούχος ακίνητης περιουσίας, 9
- Ο.Τ.Α., 9
- υπερθεματιστής, 9

Υπολογισμός του φόρου:

- κύριος φόρος, 11
- συμπληρωματικός, 12

Υπόχρεοι:

- περιουσιολογίου, 2

Υποχρεώσεις:

- αγοραστή, 24
- συμβολαιογράφων, 50
- υπερθεματιστή, 24
- υποθηκοφυλάκων, 50

-Φ-

Φορολογητέα αξία ακινήτου, 25, 27

Φορολογικοί συντελεστές, 27

Φόρος:

- μεταβιβάσεως ακινήτων, 49, 50
- μεταβιβάσεως πλοίων, 22, 27

Φόρου:

- αντικείμενο, 22
- δικαιούχος επιστροφής, 24
- είσπραξη, 29
- έκπτωση, 49
- επιστροφή, 49
- καταβολή, 29, 49
- υποκείμενο, 24

-Χ-

Χαρτοσήμου τέλη, 27

Χρήση ακινήτου, 25

Χρησικτησία:

- καταβολή φόρου λόγω επίκλησης, 37

Χρόνος υποβολής, 14

- περιουσιολογίου, 2

-Ψ-

Ψιλή κυριότητα (μεταβίβαση), 25

