



Άρθρο του ΓΙΩΡΓΟΥ ΔΑΛΙΑΝΗ  
με τη συνεργασία του ΓΙΑΝΝΗ ΑΡΤΣΙΤΑ,  
της ΝΙΚΗΣ ΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΥ και της ΑΛΕΞΑΝΔΡΑΣ ΔΑΛΙΑΝΗ<sup>1</sup>

## Διαφορά πραγματικού (καταβληθέντος) τιμήματος και συμβολαιογραφικού στις μεταβιβάσεις ακινήτων

Στην πράξη των μεταβιβάσεων ακινήτων εμφανίζεται συχνά το φαινόμενο της διαφοράς μεταξύ του τιμήματος που αναγράφεται στο συμβόλαιο και του πραγματικά καταβληθέντος ποσού. Το ζήτημα αποκτά ιδιαίτερη σημασία όταν η διαφορά αυτή αναδεικνύεται από τραπεζικές κινήσεις, καταθέσεις ή μεταφορές κεφαλαίων σε χρόνο εγγύς της ημερομηνίας υπογραφής του συμβολαίου. Η απόφαση του ΣτΕ 848/2025<sup>2</sup> επιβεβαιώνει ότι η φορολογική διοίκηση μπορεί να αναζητά την πραγματική οικονομική διάσταση της συναλλαγής και να μην περιορίζεται στην τυπική διατύπωση του συμβολαίου.

Όταν από τις τραπεζικές κινήσεις προκύπτει ότι το ποσό που καταβλήθηκε είναι μεγαλύτερο από εκείνο που αναγράφεται στο συμβόλαιο, ο φορολογικός έλεγχος δεν δεσμεύεται από το συμβολαιογραφικό τίμημα. Προχωρά σε προσδιορισμό του πραγματικού καταβληθέντος ποσού, αξιολογώντας τραπεζικά εμβάσματα, καταθέσεις μετρητών, πιστώσεις λογαριασμών, μεταφορές μέσω τρίτων ή εταιρειών συμφερόντων και τη χρονική συνάφεια αυτών με την ημερομηνία του συμβολαίου. Καθοριστικής σημασίας είναι η χρονική εγγύτητα των χρηματοροών προς τη σύνταξη του συμβολαίου.

Ιδιαίτερο βάρος δίνεται στις περιπτώσεις όπου κατατίθενται χρήματα σε λογαριασμό του πωλητή χωρίς σαφή αιτιολόγηση και σε κοντινό χρόνο με τη μεταβίβαση. Η φορολογική διοίκηση μπορεί, ακόμη και χωρίς πλήρη βεβαιότητα, να θεωρήσει ότι αυτές οι κινήσεις αποτελούν παρακολούθημα της σύμβασης, δηλαδή μέρος της πραγματικής οικονομικής συναλλαγής.

Η εκτίμηση αυτή ενισχύεται ιδίως όταν η πίστωση προέρχεται από τον ίδιο τον αγοραστή, συγγενικό του πρόσωπο, συνδεδεμένα πρόσωπα ή από εταιρεία συμφερόντων του. Στις περιπτώσεις αυτές, το τραπεζικό στοιχείο λειτουργεί ως αυτοτελές αποδεικτικό τεκμήριο, εφόσον δεν υπάρχει εναλλακτική και τεκμηριωμένη εξήγηση.

(1) Ο Γιώργος Δαλιάνης είναι Διευθύνων Σύμβουλος της Artion A.E. & ιδρυτής του Ομίλου Artion, Οικονομολόγος Φοροτεχνικός.

Ο Γιάννης Αρτσίτας είναι Partner και Διευθυντής Φορολογίας Φυσικών Προσώπων της Artion A.E.

Η Νίκη Χατζοπούλου είναι Δικηγόρος Παρ' Αρείω Πάγω LL.M. & Διαμεσολαβήτρια, συνεργάτης της Artion A.E.

Η Αλεξάνδρα Δαλιάνη είναι Ασκούμενη Δικηγόρος.

(2) Βλ. την απόφαση του ΣτΕ 848/2025 στη στήλη της Φορολογικής Νομολογίας του παρόντος τεύχους.

Παράλληλα, οι τράπεζες, στο πλαίσιο της νομοθεσίας για την καταπολέμηση της νομιμοποίησης εσόδων από εγκληματικές δραστηριότητες, ζητούν πλέον συστηματικά αιτιολόγηση για καταθέσεις και εισροές κεφαλαίων, ιδίως όταν πρόκειται για σημαντικά ποσά ή όταν αυτές συνδέονται χρονικά με μεταβιβάσεις ακινήτων. Η έλλειψη επαρκούς αιτιολογίας μπορεί να οδηγήσει σε πρόσθετους ελέγχους τόσο από τις ίδιες τις τράπεζες όσο και από τη φορολογική διοίκηση.

Η φορολογική διοίκηση, με τη χρήση σύγχρονων συστημάτων ανάλυσης δεδομένων και τεχνητής νοημοσύνης, έχει πλέον τη δυνατότητα να διασταυρώνει τραπεζικές κινήσεις, φορολογικές δηλώσεις, στοιχεία μεταβιβάσεων και δεδομένα περιουσιακής κατάστασης και να εντοπίζει μοτίβα που υποδηλώνουν απόκλιση μεταξύ δηλωθέντος και πραγματικού τιμήματος. Οι τεχνολογικές αυτές δυνατότητες αυξάνουν σημαντικά την πιθανότητα εντοπισμού τέτοιων περιπτώσεων.

Ενδεικτικό παράδειγμα:

Σε αγοραπωλησία ακινήτου με δηλωθέν συμβολαιογραφικό τίμημα 300.000 ευρώ, κατατίθενται πέντε ημέρες πριν τη σύνταξη του συμβολαίου στον λογαριασμό του πωλητή 120.000 ευρώ χωρίς αιτιολογία, από λογαριασμό συγγενικού προσώπου του αγοραστή.

Σε μια τέτοια περίπτωση, ο φορολογικός έλεγχος μπορεί να θεωρήσει ότι το πραγματικό τίμημα ανέρχεται σε 420.000 ευρώ και να προβεί σε αναπροσαρμογή του φόρου μεταβίβασης, σε έλεγχο της προέλευσης των χρημάτων και σε επιβολή των προβλεπόμενων κυρώσεων.

Η απόφαση ΣτΕ 848/2025 αποτελεί χαρακτηριστικό παράδειγμα της σύγχρονης νομολογιακής προσέγγισης. Το Δικαστήριο έκρινε ότι η φορολογική αρχή δεν δεσμεύεται από το συμβολαιογραφικό τίμημα όταν υπάρχουν αντικειμενικά στοιχεία που αποδεικνύουν διαφορετικό πραγματικό τίμημα και ότι οι τραπεζικές κινήσεις μπορούν να αποτελέσουν κρίσιμο αποδεικτικό μέσο.

Σε περίπτωση αποκάλυψης τέτοιων διαφορών, εμπλέκονται τόσο ο αγοραστής όσο και ο πωλητής. Ο πωλητής μπορεί να αντιμετωπίσει φορολόγηση για διαφυγόντα κέρδη και μη δηλωθέν εισόδημα, ενώ ο αγοραστής ενδέχεται να κληθεί να δικαιολογήσει την προέλευση των επιπλέον κεφαλαίων. Και για τα δύο μέρη, οι συνέπειες περιλαμβάνουν πρόσθετους φόρους, πρόστιμα και προσαυξήσεις.

Στο σημερινό περιβάλλον, όπου οι τράπεζες απαιτούν αιτιολόγηση για τις μεγάλες χρηματοροές και η διοίκηση διαθέτει ισχυρά εργαλεία ψηφιακών διασταυρώσεων και τεχνητής νοημοσύνης, η απόκλιση μεταξύ πραγματικού και συμβολαιογραφικού τιμήματος συνιστά πλέον σημαντικό φορολογικό και νομικό κίνδυνο.

Η απόφαση ΣτΕ 848/2025 επιβεβαιώνει ότι αυτό που τελικά αξιολογείται δεν είναι η τυπική διατύπωση του συμβολαίου, αλλά η πραγματική ροή του χρήματος και η οικονομική ουσία της συναλλαγής.

**Κυκλοφορεί από τις Εκδόσεις "ΤΟΤΣΗ"**

**ΧΡΗΣΤΟΥ Ν. ΤΟΤΣΗ**

**ΚΩΔΙΚΑΣ Ε.Π.Ε., Ι.Κ.Ε. & ΠΡΟΣΩΠΙΚΩΝ  
ΕΤΑΙΡΕΙΩΝ (Ο.Ε., Ε.Ε.)**

**ΕΚΔΟΣΗ 4η, ενημερωμένη και με το νόμο 4541/2018**