

## **Νόμος 1078/1980**

### **ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘ. 1078**

Περί απαλλαγής εκ του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων της αγοράς πρώτης κατοικίας, καταργήσεως και τροποποιήσεως διατάξεων προσδιορισμού εισοδήματος βάσει τεκμηρίων, καταργήσεως φορολογίας ακινήτου περιουσίας και άλλων τινών φορολογικών διατάξεων.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Ψηφισάμενοι ομοφώνως μετά της Βουλής, απεφασίσαμεν.

#### **Άρθρον 1.**

#### **Απαλλαγή εκ του φόρου μεταβιβάσεως της πρώτης κατοικίας.**

**1.** Συμβάσεις αγοράς εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα ακινήτου παρά φυσικού προσώπου, εγγάμου, απαλλάσσονται του φόρου μεταβιβάσεως, εφ' όσον ο αγοραστής ή η σύζυγος ή οιονδήποτε εκ των τέκνων αυτού των μη συμπληρωσάντων το 18ον έτος της ηλικίας των ή το 25ον προκειμένου περί τέκνων σπουδαζόντων εις ανεγνωρισμένας σχολάς της ημεδαπής ή αλλοδαπής, δεν κέκτηνται δικαίωμα πλήρους κυριότητος ή επικαρπίας ή οικήσεως επί ετέρας οικίας ή διαμερίσματος πληρούντος κατά την κρίσιν του Οικον. Εφόρου, εις την περιφέρειαν του οποίου κείται το ακίνητον, τας στεγαστικής ανάγκας της οικογενείας του, ή δικαίωμα πλήρους κυριότητος επί οικοπέδου οικοδομήσιμου, κειμένων εις πόλιν πληθυσμού άνω των 3.000 κατοίκων ή εις τουριστικές περιοχάς. Η απαλλαγή αύτη, υπό τας προϋποθέσεις του προηγουμένου εδαφίου, παρέχεται και επί αγοράς κατά πλήρη κυριότητα ολοκλήρου του ακινήτου υπό αμφοτέρων των συζύγων. Εν περιπτώσει καθ' ην έχει λυθή ο γάμος θανάτω ή διαζυγίω η απαλλαγή παρέχεται εις τον έχοντα την επιμέλειαν των περί ων το πρώτον εδάφιον τέκνων επιζώντα ή διαζευγμένον σύζυγον. Σε περίπτωση που δεν έχει τελεσθεί γάμος και υπάρχουν τέκνα, η απαλλαγή αυτή παρέχεται με τις ίδιες προϋποθέσεις στην άγαμη μητέρα ή στον εξ αναγνωρίσεως πατέρα, εφόσον του έχει ανατεθεί η επιμέλεια των τέκνων. Οι ίδιες διατάξεις εφαρμόζονται και όταν ο αγοραστής είναι άγαμος ενήλικος, αλλά παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση

φυσική αναπηρία ή έγγαμος που έχει τέκνα, ανεξάρτητα από την ηλικία τους, που παρουσιάζουν την ίδια αναπηρία, εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις του πρώτου εδαφίου. Οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και στην περίπτωση που ο αγοραστής είναι κύριος εξ αδιαιρέτου ποσοστού οικίας, διαμερίσματος ή οικοπέδου και αγοράζει το υπόλοιπο ποσοστό, ώστε να γίνει κύριος ολόκληρου του ακινήτου. Ομοίως οι διατάξεις της παραγράφου αυτής εφαρμόζονται και στην περίπτωση μη οικοδομήσιμου οικοπέδου, που με προσκύρωση ή αγορά τμήματος όμορου οικοπέδου καθίσταται οικοδομήσιμο. <sup>1</sup>

**2.** Η απαλλαγή που προβλέπεται από την προηγούμενη παράγραφο παρέχεται: α) Για αγορά οικίας ή διαμερίσματος από άγαμο μέχρι 35 μ<sup>2</sup>, ή για τη μέχρι 4.200.000 δρχ. αξία τους. β) Για αγορά οικίας ή διαμερίσματος από έγγαμο μέχρι 70 μ<sup>2</sup>, ή για τη μέχρι 8.400.000 δρχ. αξία τους. Η απαλλαγή που δικαιούται ο έγγαμος προσαυξάνεται κατά 15 μ<sup>2</sup> ή κατά 2.000.000 δραχμές για καθένα από τα παιδιά του. γ) Για αγορά οικοπέδου από έγγαμο ή άγαμο για ποσό της αξίας αυτού μέχρι ένα εκατομμύριο οκτακόσιες χιλιάδες (1.800.000) δραχμές, εφ' όσον το οικόπεδο βρίσκεται στη διοικητική περιφέρεια οποιουδήποτε νομού της χώρας, εκτός των νομών Αττικής και Θεσσαλονίκης, και για ποσό μέχρι ένα εκατομμύριο πεντακόσιες χιλιάδες (1.500.000) δραχμές, εφ' όσον το οικόπεδο βρίσκεται στη διοικητική περιφέρεια των νομών αυτών. Εφ' όσον η οικία ή το διαμέρισμα βρίσκεται εκτός της διοικητικής περιφέρειας των νομών Αττικής και Θεσσαλονίκης η απαλλασσόμενη κατά τα προηγούμενα εδάφια αξία προσαυξάνεται κατά ποσοστό δέκα τα εκατό (10%). Σε καμιά περίπτωση δεν οφείλεται φόρος για αξία ακινήτου που αντιστοιχεί σε εμβαδό διαμερίσματος ή κατοικίας, που, σύμφωνα με τις διατάξεις της παραγράφου 3 του άρθρου 14 του ν. 1591/1986 θεωρείται ότι καλύπτει τις στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή.<sup>2</sup>

**3.** (...) <sup>3</sup>

**4.** Το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το γήπεδο εφ' ού η αγοραζόμενη οικία ή το διαμέρισμα δέον απαραίτητως να είναι οικοδομήσιμον, να κείται εντός

---

<sup>1</sup>[Τροποποίηση 1882/1990, Άρθρο 14; Τροποποίηση 1731/1987, Άρθρο 20; Τροποποίηση 1473/1984, Άρθρο 14](#)

<sup>2</sup>[Τροποποίηση 1882/1990, Άρθρο 14; Τροποποίηση 1828/1989, Άρθρο 24; Τροποποίηση 1731/1987, Άρθρο 20; Τροποποίηση 1591/1986, Άρθρο 14; Τροποποίηση 1563/1985, Άρθρο 18; Τροποποίηση 1160/1981, Άρθρο 14](#)

<sup>3</sup>[Αφαίρεση 1563/1985, Άρθρο 18](#)

εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου του Δήμου ή της Κοινότητας, τούτων βεβαιουμένων υπό των αρμοδίων Δημοσίων Υπηρεσιών, ή, τοιούτων μη υφισταμένων, υπό του αρμοδίου Δημάρχου ή Προέδρου της Κοινότητας υπό ιδίαν τούτων ευθύνην. Επί πόλεων ή χωρίων, εφ' ών δεν υφίσταται εγκεκριμένον ρυμοτομικόν σχέδιον, απαιτείται βεβαίωσις των αυτών, ως άνω, αρμοδίων Δημοσίων Υπηρεσιών ή Οργάνων, ότι το αγοραζόμενον οικόπεδον ή το εφ' ού η οικία ή το διαμέρισμα γήπεδον είναι οικοδομήσιμον. <sup>4</sup>

**5.** Η απαλλαγή από του φόρου μεταβιβάσεως δι' αγοράν οικίας ή διαμερίσματος ή οικοπέδου παρέχεται άπαξ. Κατ' εξαίρεση, για αγορά οικίας ή διαμερίσματος, παρέχεται απαλλαγή για μια ακόμη φορά και με τις ίδιες προϋποθέσεις, μετά πάροδο διετίας τουλάχιστον από της αρχικής αγοράς, εφ' όσον εκποιήθηκε η παλαιά οικία ή διαμέρισμα το οποίο δεν πληρούσε τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του, όχι όμως σε συγγενείς αυτού εξ αίματος ή εξ αγχιστείας μέχρι του πρώτου βαθμού. Η απαλλαγή δεν παρέχεται εις πρόσωπα τα οποία απηλλάγησαν από του φόρου μεταβιβάσεως δι' απόκτησιν στέγης βάσει των μέχρις ενάρξεως ισχύος του παρόντος ισχυουσών διατάξεων, εκτός εάν εν τω προσώπω των συντρέχουν αι προϋποθέσεις του προηγούμενου εδαφίου. Ωσαύτως, δεν παρέχεται απαλλαγή σε πρόσωπα που απαλλάχθηκαν από το φόρο κληρονομιάς για απόκτηση πρώτης κατοικίας.<sup>5</sup>

**6.** Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν έχουν εφαρμογή σε συμβάσεις μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία μεταξύ συγγενών εξ αίματος ή αγχιστείας πρώτου βαθμού.<sup>6</sup>

**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. Εν ή περιπτώσει ήθελε τούτο μεταβιβασθή ή συσταθή επί τούτου οιονδήποτε εμπράγματο δικαίωμα, πλην υποθήκης, προ της παρελεύσεως της πενταετίας, ο μεταβιβάζων ή ο συνιστών εμπράγματο δικαίωμα υποχρεούται, προ της μεταβιβάσεως ή της συστάσεως του εμπραγμάτου δικαιώματος, εις υποβολήν δηλώσεως και καταβολήν εφ' άπαξ του

---

<sup>4</sup>[Τροποποίηση 1473/1984, Άρθρο 14; Τροποποίηση 1160/1981, Άρθρο 7;](#)

<sup>5</sup>[Τροποποίηση 1828/1989, Άρθρο 24; Τροποποίηση 1591/1986, Άρθρο 14; Τροποποίηση 1160/1981, Άρθρο 14](#)

<sup>6</sup>[Τροποποίηση 1731/1987, Άρθρο 20](#)

φόρου του αναλογούντος επί της αγοραίας αξίας κατά τον χρόνον της νέας μεταβιβάσεως.

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.

**8.** Εν ή περιπτώσει δεν συντρέχουν αι προϋποθέσεις δια την κατά τας διατάξεις του παρόντος απαλλαγήν από του φόρου μεταβιβάσεως και παρεσχέθη τοιαύτη, επιβάλλεται εις βάρος του αγοραστή, εκτός του αναλογούντος φέρω επί της κατά τον χρόνον της διαπιστώσεως της παραβάσεως αγοραίας αξίας του ακινήτου και πρόσθετος τοιούτος οριζόμενος εις ποσοστόν εκατόν επί τοις εκατόν (100%). Εάν η απαλλαγείσα εκ του φόρου αξία αποτελή τμήμα της συνολικής αξίας του ακινήτου, ο κύριος και πρόσθετος φόρος επιβάλλεται επί του τμήματος της κατά τον χρόνον διαπιστώσεως της παραβάσεως αγοραίας αξίας αυτού, εξευρισκομένου βάσει της σχέσεως της απαλλαγείσης αξίας προς την συνολικήν τοιαύτην κατά τον χρόνον απαλλαγής.

Το δικαίωμα του Δημοσίου δια τον καταλογισμόν του κυρίου και προσθέτου φόρου του παρόντος παραγράφεται μετά πάροδον 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 δια του Ν. 1587/1950 κυρωθέντος Α.Ν. 1521/1950 «περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων» ως ισχύει, οριζόμενα.

**9.** Από της ενάρξεως ισχύος του παρόντος, επιφυλασσομένων των διατάξεων του δευτέρου εδαφίου της παρούσης παραγράφου, καταργείται πάσα διάταξις προβλέπουσα απαλλαγήν εκ του φόρου μεταβάσεως διά την αγοράν πρώτης κατοικίας ή οικοπέδου διά πρώτην κατοικίαν. Αι διατάξεις, περί απαλλαγής των μελών του Αυτονόμου Οικοδομικού Οργανισμού Αξιωματικών του Στρατού Ξηράς, Θαλάσσης και Αέρος, διά τα υπό τούτου μεταβιβαζόμενα προς αυτά ακίνητα, διατηρούνται εν ισχύι.<sup>7</sup>

---

<sup>7</sup>[Τροποποίηση 1563/1985, Άρθρο 18; Τροποποίηση 1160/1981, Άρθρο 7](#)

**10.** Υπό τους όρους και τας προϋποθέσεις των παρ. 1 και 2 του παρόντος άρθρου, απαλλάσσονται του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων αι πωλήσεις ιδανικών μεριδίων οικίας κειμένης εις αγροτικήν περιοχήν απέχουσαν πέραν των χιλίων (1000) μέτρων από της θαλάσσης, υπό αδελφών μονίμως κατοικούντων εις αστικές περιοχάς, προς τινα των συγκυρίων αδελφών των όστις τυγχάνει κατά κύριον επάγγελμα αγρότης και είναι μονίμως εγκατεστημένος εις την περιοχήν ένθα η αγοραζομένη οικία.

**11.** Δια παν θέμα μη ρυθμιζόμενον υπό των διατάξεων του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται αναλόγως αι διατάξεις του δια του Ν. 1587/1950 κυρωθέντος Α.Ν. 1521/1950 «περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων».

**12.** Δι' αποφάσεων του Υπουργού των Οικονομικών, δημοσιευομένων δια 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 δια την εφαρμογήν αυτού λεπτομέρεια.

**13.** Η ισχύς των διατάξεων του παρόντος άρθρου άρχεται από 14 Ιουλίου 1980.

**14.** Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται και κατά την αγορά πρώτης κατοικίας από ενήλικους αγάμους, με εξαίρεση τα σπουδάζοντα τέκνα των προσώπων του πρώτου εδαφίου της παραγράφου 1 του ιδίου άρθρου. Στην περίπτωση αυτή η απαλλαγή παρέχεται για ποσό αγορα(ας αξίας οικίας ή διαμερίσματος μέχρι δύο εκατομμυρίων (2.000.000) δραχμών ή μέχρι επτακοσίων χιλιάδων (700.000) δραχμών προκειμένου για αγορά οικοπέδου.

**15.** Σε περίπτωση που ο αγοραστής ή η σύζυγός του ή τα τέκνα τους της παραγράφου 1 έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε διαμέρισμα ή διαμερίσματα, θεωρείται ότι καλύπτονται οι κατά την παράγραφο αυτή στεγαστικές ανάγκες, αν το συνολικό εμβαδόν του διαμερίσματος ή των διαμερισμάτων αυτών είναι:α) για ένα άτομο 35 τετραγωνικά μέτρα και β) για δύο άτομα 70 μ<sup>2</sup>, προσαυξανόμενα κατά 15 μ<sup>2</sup> για καθένα παιδί.<sup>8</sup>

Εν Αθήναις τη 7 Οκτωβρίου 1980

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

---

<sup>8</sup>[Τροποποίηση 1882/1990, Άρθρο 14; Προσθήκη 1591/1986, Άρθρο 14](#)

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ Γ. ΚΑΡΑΜΑΝΛΗΣ

Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

ΜΙΛΤΙΑΔΗΣ ΕΒΕΡΤ

Εθεωρήθη και ετέθη η μεγάλη του Κράτους σφραγίς.

Εν Αθήναις τη 9 Οκτωβρίου 1980

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΣΤΑΜΑΤΗΣ