

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 από φυσικό πρόσωπο, έγγαμο, απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης, εφόσον ο αγοραστής ή η σύζυγος ή οποιοδήποτε από τα τέκνα αυτού που δεν έχει συμπληρώσει το 18ο έτος της ηλικίας του ή το 25ο, προκειμένου περί τέκνων που σπουδάζουν σε αναγνωρισμένες σχολές της ημεδαπής ή αλλοδαπής, δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη οικία ή διαμέρισμα που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους, ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομήσιμου ή επί ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές τους ανάγκες, που βρίσκονται σε πόλη με πληθυσμό άνω των 5.000 κατοίκων ή σε τουριστικές περιοχές. Η απαλλαγή αυτή, υπό τας προϋποθέσεις του προηγούμενου 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 περιών 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. Η κατά την παράγραφο αυτήν απαλλαγή παρέχεται, με τις ίδιες προϋποθέσεις, και στη χήρα και τα ανήλικα ή σπουδάζοντα μέχρι το 25ο έως της ηλικία τους τέκνα αποβιώσαντος, στο όνομα του οποίου είχε εγκριθεί δάνειο από τον Οργανισμό Εργατικής Κατοικίας (Ο.Ε.Κ.) για αγορά οικίας ή διαμερίσματος, που χορηγείται στους ως άνω κληρονόμους του, ως καθολικούς αυτού διαδόχους. Η απαλλαγή είναι αυτή του εγγάμου κατά την διάταξη της περίπτωσης β' της παραγράφου 2 του άρθρου αυτού, ανεξαρτήτως του ότι η αγορά γίνεται από όλους εξ αδιαιρέτου. Ωσαύτως, της απαλλαγής των αγάμων τυγχάνουν 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 ένα ακίνητο εξ αδιαιρέτου είτε αυτοτελώς χωριστό ακίνητο το καθένα. Κύριος οικίας, διαμερίσματος, οικοπέδου η ποσοστού αυτών, που μεταβιβάζει με επαχθή ή χαριστική αιτία την επικαρπία τούτων, δύναται να τύχει απαλλαγής κατά την αγορά νέας οικίας, διαμερίσματος ή οικοπέδου. εφόσον το διάστημα που μεσολαβεί από τη μεταβίβαση της επικαρπίας μέχρι την αγορά του νέου ακινήτου είναι μεγαλύτερο των πέντε (5) ετών και συντρέχουν οι λοιπές προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου.¹

2. Η απαλλαγή που προβλέπεται από την προηγούμενη παράγραφο παρέχεται:

α. Για αγορά οικίας ή διαμερίσματος από άγαμο μέχρι 35 τ.μ. και για τη μέχρι 7.000.000 δραχμές αξία τους. β. Για αγορά οικίας ή διαμερίσματος από έγγαμο μέχρι 70 τ.μ. και για τη μέχρι 14.000.000 δραχμές αξία τους. Η απαλλαγή που δικαιούται ο έγγαμος προσαυξάνεται κατά 15 τ.μ. και για τη μέχρι 3.000.000 δραχμές αξία τους, για καθένα από τα παιδιά του. γ. Για αγορά οικοπέδου από άγαμο μέχρι ποσού αξίας 4.000.000 δραχμές, ενώ από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας 8.000.000 δραχμές. Η αξία αυτή για τον έγγαμο προσαυξάνεται κατά 1.000.000 δραχμές για καθένα από τα παιδιά του. Με

¹[Τροποποίηση 2579/1998, Άρθρο 14](#); [Τροποποίηση 2386/1996, Άρθρο 10](#); [Τροποποίηση 2214/1994, Άρθρο 45](#); [Τροποποίηση 2065/1992, Άρθρο 33](#); [Τροποποίηση 1882/1990, Άρθρο 14](#); [Τροποποίηση 1731/1987, Άρθρο 20](#); [Τροποποίηση 1473/1984, Άρθρο 14](#)

αποφάσεις του Υπουργού των Οικονομικών μπορούν να αυξάνονται τα ως άνω απαλλασσόμενα ποσά.²

3. (...) ³

4. Το αγοραζόμενο οικοπέδον ή το γήπεδον εφ' ού η αγοραζομένη οικία ή το διαμέρισμα δέον απαραίτητως να είναι οικοδομήσιμον, να κείται εντός 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 Κοινότητος 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 οικοπέδον ή το εφ' ού η οικία ή το διαμέρισμα γήπεδον είναι οικοδομήσιμον. ⁴

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 οικογένειας του, όχι όμως σε συγγενείς αυτού εξ αίματος ή εξ αγχιστείας μέχρι του πρώτου βαθμού. Ομοίως παρέχεται για δεύτερη φορά απαλλαγή, με τις ίδιες ως άνω προϋποθέσεις, μετά πάροδο τουλάχιστο διετίας από την αρχική αγορά διαμερίσματος, το οποίο δεν καλύπτει πλέον τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας του αγοραστή, χωρίς την υποχρέωση εκποίησης τούτου, εφόσον το αγοραζόμενο διαμέρισμα είναι γειτονικό με το παλαιό και θα τροποποιηθεί η πράξη σύστασης οριζόντιας ιδιοκτησίας, ώστε τα δύο διαμερίσματα να αποτελέσουν ένα ενιαίο, αυτοτελές και ανεξάρτητο διαμέρισμα. Η τροποποίηση της πράξης σύστασης της οριζόντιας ιδιοκτησίας πρέπει να προσκομισθεί στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. μέσα σε έξι (6) μήνες το αργότερο από την υποβολή της φορολογικής δήλωσης. Σε περίπτωση παράλειψης υποβολής της τροποποίησης αυτής αίρεται η απαλλαγή και εφαρμόζονται οι διατάξεις της παραγράφου 8 του παρόντος. Η απαλλαγή δεν παρέχεται εις πρόσωπα τα οποία απηλλάγησαν από

²[Τροποποίηση 2065/1992, Άρθρο 33; 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](#)

³[Αφαίρεση 1563/1985, Άρθρο 18](#)

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

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..⁵

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

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 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 αγοραστού, 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%).

⁵[Τροποποίηση 2065/1992, Άρθρο 33; Τροποποίηση 1828/1989, Άρθρο 24; Τροποποίηση 1591/1986, Άρθρο 14; Τροποποίηση 1160/1981, Άρθρο 14](#)

⁶[Τροποποίηση 1731/1987, Άρθρο 20](#)

Εάν η απαλλαγείσα εκ του φόρου αξία αποτελεί 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.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.

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

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 ίδιου 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 μ², προσαυξανόμενα κατά 15 μ² για καθένα παιδί.⁸

Εν Αθήναις τη 7 Οκτωβρίου 1980

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

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

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