

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 έγγαμο 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 άλλη οικία ή διαμέρισμα που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομήσιμου ή επί ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές τους ανάγκες και βρίσκονται σε δήμο ή κοινότητα με πληθυσμό άνω των τριών χιλιάδων (3.000) κατοίκων. Η περιοχή της τέως Διοικήσεως Πρωτεύουσας θεωρείται ως ένας δήμος. Η απαλλαγή αυτή, 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 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 απαλλαγή παρέχεται με τις ίδιες προϋποθέσεις στον επιζώντα σύζυγο και τα ανήλικα τέκνα του 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. 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 ή ποσοστού αυτών, που έχει μεταβιβάσει με επαχθή ή χαριστική αιτία την επικαρπία τούτων ή το δικαίωμα οίκησης σε οικία ή διαμέρισμα, το εμβάδόν των οποίων πληρούσε κατά το χρόνο της μεταβίβασης τις στεγαστικές του ανάγκες, δύναται να τύχει απαλλαγής κατά την αγορά νέας οικίας, διαμερίσματος ή οικοπέδου, εφόσον το διάστημα που μεσολαβεί από τη μεταβίβαση της επικαρπίας ή του δικαιώματος οίκησης, μέχρι την αγορά του νέου ακινήτου, είναι μεγαλύτερο των πέντε (5) ετών και συντρέχουν οι λοιπές προϋποθέσεις του παρόντος άρθρου. Το ανωτέρω χρονικό διάστημα απαιτείται και όταν μεταβιβάζεται η ψιλή κυριότητα οικοπέδου ή ιδανικού μεριδίου αυτού.¹

2. Η απαλλαγή που προβλέπεται από την προηγούμενη παράγραφο παρέχεται: α) Για αγορά οικίας ή διαμερίσματος από άγαμο μέχρι ποσού αξίας εξήντα δύο χιλιάδων (62.000) Ευρώ. β) Για αγορά οικίας ή διαμερίσματος από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας ενενήντα επτά χιλιάδων (97.000) Ευρώ. Η απαλλαγή που δικαιούται ο έγγαμος προσαυξάνεται κατά είκοσι χιλιάδες εξακόσια (20.600) Ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα

¹[Τροποποίηση 2892/2001, Άρθρο 2](#); [Τροποποίηση 2753/1999, Άρθρο 13](#); [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](#)

τέκνα του και κατά τριάντα χιλιάδες (30.000) Ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.γ) Για αγορά οικοπέδου από άγαμο μέχρι ποσού αξίας τριάντα χιλιάδων (30.000) Ευρώ, ενώ από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας πενήντα τριών χιλιάδων (53.000) Ευρώ. Η αξία αυτή για τον έγγαμο προσαυξάνεται κατά επτά χιλιάδες (7.000) Ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα του και κατά οκτώ χιλιάδες οκτακόσια (8.800) Ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.²

3. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου δεν εφαρμόζονται σε συμβάσεις μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία εφόσον ο αγοραστής δεν κατοικεί μόνιμα στην Ελλάδα. Κατ' εξαίρεση, παρέχεται απαλλαγή κατά την αγορά οικίας, διαμερίσματος ή οικοπέδου από Έλληνες ή ομογενείς που εργάστηκαν στο εξωτερικό για έξι (6) τουλάχιστον χρόνια και είναι εγγεγραμμένοι σε δημοτολόγιο της χώρας, έστω και αν δεν κατοικούν κατά το χρόνο της αγοράς μόνιμα στην Ελλάδα.³

4. Το αγοραζόμενο οικοπέδον ή το γήπεδον εφ' ού η αγοραζόμενη 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 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. ⁴

5. Η απαλλαγή από του φόρου μεταβίβασεως δι' αγοράν οικίας ή διαμερίσματος ή οικοπέδου παρέχεται άπαξ. Κατ' εξαίρεση, για αγορά οικίας ή διαμερίσματος ή οικοπέδου, παρέχεται απαλλαγή για μια ακόμη φορά και με τις ίδιες προϋποθέσεις, μετά την πάροδο διετίας τουλάχιστον από την αρχική αγορά, εφόσον μεταβιβάσθηκε αιτία πωλήσεως εξ ολοκλήρου η παλαιά οικία ή το διαμέρισμα ή το οικόπεδο, όχι όμως σε συγγενείς αυτού εξ αίματος ή εξ αγχιστείας πρώτου βαθμού και το οποίο δεν πληρούσε τις στεγαστικές

²[Τροποποίηση 2948/2001, Άρθρο 13; Τροποποίηση 2892/2001, Άρθρο 2; Τροποποίηση 2873/2000, Άρθρο 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[Προσθήκη 2892/2001, Άρθρο 2; Αφαίρεση 1563/1985, Άρθρο 18](#)

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

ανάγκες της οικογένειας του κατά το χρόνο χορήγησης της δεύτερης απαλλαγής. Το αγοραζόμενο ακίνητο πρέπει να είναι μεγαλύτερο από εκείνο που εκποιήθηκε, κατά δέκα (10) τετραγωνικά μέτρα τουλάχιστον ή ίσης επιφανείας με αυτό, εφόσον όμως έχει βοηθητικούς χώρους με επιφάνεια δέκα (10) τετραγωνικών μέτρων τουλάχιστον, τους οποίους το προηγούμενο δεν είχε. 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 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 αγοραστή επί μίαν τουλάχιστον πενταετίαν. Αν ο αγοραστής μεταβιβάσει ή συστήσει επ' αυτού οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα, πλην υποθήκης, πριν την 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, κατά το χρόνο της νέας μεταβίβασης ή

⁵[Τροποποίηση 2892/2001, Άρθρο 2; 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](#)

της σύστασης του εμπράγματος δικαιώματος, ή στο δηλούμενο τίμημα της νέας μεταβίβασης εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας, εκτός εάν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου του χρόνου της 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. ⁷

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

⁷[Τροποποίηση 2892/2001, Άρθρο 2](#)

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.⁸

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.

⁸[Τροποποίηση 1563/1985, Άρθρο 18; Τροποποίηση 1160/1981, Άρθρο 7](#)

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 τους συζύγους 70 τ.μ., προσαυξανόμενα κατά 15 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα τους και κατά 25 τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα τους.⁹

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

⁹[Τροποποίηση 2873/2000, Άρθρο 2](#); [Τροποποίηση 1882/1990, Άρθρο 14](#); [Προσθήκη 1591/1986, Άρθρο 14](#)