

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 εμβαδόν 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 κατοικίας από άγαμο μέχρι ποσού αξίας εξήντα πέντε χιλιάδων (65.000) ευρώ, β) για αγορά κατοικίας από έγγαμο και διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα, που έχουν την επιμέλεια των τέκνων τους μέχρι ποσού αξίας εκατό χιλιάδων (100.000) ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά είκοσι χιλιάδες (20.000) ευρώ για καθένα από τα

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](#)

δύο πρώτα τέκνα αυτών και κατά τριάντα χιλιάδες (30.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα τους, γ) για αγορά οικοπέδου από άγαμο μέχρι ποσού αξίας τριάντα χιλιάδων (30.000) ευρώ, ενώ από έγγαμο και διαζευγμένο ή χήρο ή άγαμο γονέα που έχουν την επιμέλεια των τέκνων τους μέχρι ποσού αξίας πενήντα πέντε χιλιάδων (55.000) ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά οκτώ χιλιάδες (8.000) ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτών και κατά δέκα χιλιάδες (10.000) ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα τους.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 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 καταβάλει εφάπαξ το φόρο που αναλογεί στην

²[Τροποποίηση 3091/2002, Άρθρο 10; Τροποποίηση 2948/2001, Άρθρο 13; Τροποποίηση 2892/2001, Άρθρο 2; Τροποποίηση 2873/2000, Άρθρο 2; 2065/1992art_33par_1; 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](#)

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.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. 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 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

⁵[Τροποποίηση 3091/2002, Άρθρο 10](#); [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](#)

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 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 Αξιοματικών του

⁷[Τροποποίηση 2892/2001, Άρθρο 2](#)

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 περιοχὴν ἀπέχουσαν πέραν των χιλίων (1000) μέτρων ἀπὸ τῆς θαλάσσης, ὑπὸ ἀδελφῶν μονίμως κατοικούντων εις αστικές περιοχάς, προς τινὰ των συγκυρίων ἀδελφῶν των ὅστις τυγχάνει κατὰ κύριον ἐπάγγελμα ἀγρότης και εἶναι μονίμως ἐγκατεστημένος εις τὴν περιοχὴν ἐνθα ἡ ἀγοραζομένη οικία.

11. Δια παν θέμα μη ρυθμιζόμενον ὑπὸ των διατάξεων του παρόντος άρθρου ἐφαρμόζονται ἀναλόγως αι διατάξεις του δια του Ν. 1587/1950 κυρωθέντος Α.Ν. 1521/1950 «περὶ φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων».

12. Δι' ἀποφάσεων του Ὑπουργοῦ των Οικονομικῶν, δημοσιευομένων δια τῆς Εφημερίδος τῆς Κυβερνήσεως, καθορίζονται ο τρόπος διαπιστώσεως των προϋποθέσεων τῆς κατὰ το παρόν άρθρον ἀπαλλαγῆς και τα ἀναγκαιούντα προς τούτο δικαιολογητικά, ως και πάσα ἄλλη ἀναγκαία δια τὴν ἐφαρμογὴν αὐτοῦ λεπτομέρεια.

13. Ἡ ἰσχὺς των διατάξεων του παρόντος άρθρου ἀρχεται ἀπὸ 14 Ἰουλίου 1980.

14. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου ἐφαρμόζονται και κατὰ τὴν ἀγορὰ πρῶτης κατοικίας ἀπὸ ἐνήλικους ἀγάμους, με ἐξαίρεση τα σπουδάζοντα τέκνα των προσώπων του πρῶτου εδαφίου τῆς παραγράφου 1 του ἰδίου άρθρου. Στην περίπτωση αὐτὴ ἡ ἀπαλλαγὴ παρέχεται για ποσὸ ἀγορα(ας ἀξίας οικίας ἢ διαμερίσματος μέχρι δύο ἑκατομμυρίων (2.000.000) δραχμῶν ἢ μέχρι ἑπτακοσίων χιλιάδων (700.000) δραχμῶν προκειμένου για ἀγορὰ οἰκοπέδου.

15. Ἀν ο ἀγοραστής ἢ ο σύζυγος ἢ τα ἀνήλικα τέκνα τους ἔχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητος ἢ ἐπικαρπίας ἢ οἰκήσεως σε κατοικία ἢ ἰδανικὸ μερίδιο κατοικίας ἢ δικαίωμα πλήρους κυριότητος σε οἰκόπεδο ἢ ἰδανικὸ μερίδιο οἰκοπέδου, θεωρεῖται ὅτι καλύπτονται οι κατὰ τὴν παράγραφο 1 του άρθρου αὐτοῦ στεγαστικές ἀνάγκες, ἀν το συνολικὸ ἐμβαδόν των ἀνωτέρω ακινήτων εἶναι ἑβδομήντα (70) τ.μ., προσαυξανόμενα κατὰ εἴκοσι (20) τ.μ. για καθένα

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

από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά είκοσι πέντε (25) τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος.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 3091/2002, Άρθρο 10](#); [Τροποποίηση 2873/2000, Άρθρο 2](#); [Τροποποίηση 1882/1990, Άρθρο 14](#); [Προσθήκη 1591/1986, Άρθρο 14](#)