

Νόμος 3091/2002

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 3091

(ΦΕΚ Α' 330/24-12-2002)

Απλουστεύσεις και βελτιώσεις στη φορολογία εισοδήματος και κεφαλαίου και άλλες διατάξεις

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

Άρθρο 15.

Ειδικός φόρος επί των ακινήτων

1. Νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες της παρ. 3 του άρθρου 51Α του Κ.Φ.Ε., που έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα, καταβάλλουν ειδικό ετήσιο φόρο δεκαπέντε τοις εκατό (15%) επί της αξίας αυτών, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 17 του νόμου αυτού.¹

2. Από την υποχρέωση της προηγούμενης παραγράφου εξαιρούνται, ανεξάρτητα από τη χώρα στην οποία έχουν την έδρα τους σύμφωνα με το καταστατικό τους:²

- α) Εταιρείες των οποίων οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4514/2018 (Α' 14).³
- β) Εταιρείες οι οποίες ασκούν εμπορική, μεταποιητική, βιομηχανική, βιοτεχνική ή παροχής υπηρεσιών δραστηριότητα στην Ελλάδα, εφόσον κατά το οικείο οικονομικό έτος τα ακαθάριστα έσοδα από τη δραστηριότητά αυτή είναι μεγαλύτερα των ακαθάριστων εσόδων από ακίνητα. Στα ακαθάριστα έσοδα από ακίνητα δεν υπολογίζονται τα

¹[Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

²[Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

³[Τροποποίηση 4646/2019, Άρθρο 50; Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

έσοδα από ακίνητα, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούν οι εταιρείες αποκλειστικά για την άσκηση της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας.⁴

Στην εξαίρεση αυτή υπάγονται, ανεξάρτητα από το ύψος των ακαθάριστων εσόδων τους στην Ελλάδα και για διάστημα επτά (7) ετών από την κατάθεση των δικαιολογητικών στην αρμόδια δημόσια υπηρεσία για έκδοση αρχικής οικοδομικής άδειας και εταιρείες οι οποίες ανεγείρουν κτήρια ή άλλες εγκαταστάσεις που πρόκειται να ιδιοχρησιμοποιήσουν για την άσκηση βιομηχανικής, τουριστικής ή εμπορικής γενικώς επιχείρησης. Η εξαίρεση του προηγούμενου εδαφίου αφορά τα ακίνητα στα οποία πρόκειται να λειτουργήσει η βιομηχανική, τουριστική ή εμπορική επιχείρηση και αίρεται αναδρομικά, αν η εταιρεία δεν προβεί στην έναρξη λειτουργίας της επιχείρησης στα ακίνητα αυτά, μέσα σε επτά (7) έτη από την κατάθεση των δικαιολογητικών στην αρμόδια δημόσια υπηρεσία για έκδοση αρχικής οικοδομικής άδειας ή αν τα ακίνητα μεταβιβασθούν, εκμισθωθούν, εισφερθούν κατά χρήση, παραχωρηθούν δωρεάν, χρησιμοποιηθούν προς εκμετάλλευση από την εταιρεία ή τρίτο κατά οποιονδήποτε άλλον τρόπο, πριν τη συμπλήρωση δεκαετίας από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας.⁵

γ) ναυτιλιακές επιχειρήσεις που έχουν εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 89/1967 (Α΄ 132), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν. 378/1968 (Α΄ 82), τον ν. 27/1975 (Α΄ 77), τον ν. 814/1978 (Α΄ 144) και τον ν. 2238/1994 (Α΄ 142) και πλοιοκτήτριες εμπορικών πλοίων για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν στην Ελλάδα αποκλειστικά για γραφεία, αποθήκες και χώρους εστίασης, εκγύμνασης και στάθμευσης του προσωπικού τους για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών ή που παραχωρούν δωρεάν, σύμφωνα με την άδεια εγκατάστασής τους, σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις, αποκλειστικά για τις παραπάνω χρήσεις. Επίσης, νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου για ακίνητα που εκμισθώνουν σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις της παρούσας περίπτωσης, αποκλειστικά για γραφεία, αποθήκες και χώρους εστίασης, εκγύμνασης

⁴[Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57; Προσθήκη 3193/2003, Άρθρο 15](#)

⁵[Τροποποίηση 3943/2011, Άρθρο 24; Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

και στάθμευσης του προσωπικού τους για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών.⁶

- δ) Εταιρείες των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει κατά πλειοψηφία στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή εταιρείες των οποίων η πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου διορίζεται από το Ελληνικό Δημόσιο ή από νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου.⁷
- ε) Το Ελληνικό Δημόσιο στο οποίο περιλαμβάνονται και οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία, αλλοδαπά κράτη με τον όρο της αμοιβαιότητας, οι γνωστές θρησκείες και δόγματα κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος, το Ιερό Κοινό του Πανάγιου Τάφου, η Ιερά Μονή του Όρους Σινά, το `Αγιο Όρος, το Πατριαρχείο Κωνσταντινουπόλεως, το Πατριαρχείο Αλεξανδρείας, το Πατριαρχείο Ιεροσολύμων και η Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας. στ) Νομικά πρόσωπα τα οποία αποδεδειγμένα επιδιώκουν στην Ελλάδα σκοπούς κοινωφελείς, πολιτιστικούς, θρησκευτικούς, εκπαιδευτικούς για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν για τον κοινωφελή, πολιτιστικό, θρησκευτικό, εκπαιδευτικό σκοπό, για τα ακίνητα που εκμεταλλεύονται εφόσον το προϊόν της εκμετάλλευσης διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση αυτών των σκοπών, καθώς και για τα ακίνητα που αποδεδειγμένα είναι κενά ή δεν αποφέρουν κανένα εισόδημα.⁸
- στ) Νομικά πρόσωπα τα οποία αποδεδειγμένα επιδιώκουν κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς στην Ελλάδα, καθώς και οι εταιρείες των οποίων κατέχουν το σύνολο των μετοχών:

(α) για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά και αποδεδειγμένα για τους προαναφερόμενους σκοπούς,

(β) για τα ακίνητα που εκμεταλλεύονται, εφόσον το προϊόν της εκμετάλλευσης διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ίδιων σκοπών, καθώς και

⁶[Τροποποίηση 4646/2019, Άρθρο 50; Τροποποίηση 3943/2011, Άρθρο 24; Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

⁷[Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

⁸[Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57; Προσθήκη 3193/2003, Άρθρο 15](#)

(γ) για τα ακίνητα που αποδεδειγμένα είναι κενά ή δεν αποφέρουν κανένα εισόδημα.⁹

ζ) Ασφαλιστικά ταμεία ή οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ), οι οποίες συνιστούν εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, καθώς και θυγατρικές αυτών εταιρείες του άρθρου 22 παρ. 3 περιπτώσεις δ' και ε' του Ν. 2778/1999, που εποπτεύονται από αρχή της χώρας της καταστατικής τους έδρας, εκτός αυτών των οποίων η καταστατική έδρα βρίσκεται σε μη συνεργάσιμα κράτη, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις για τα κράτη αυτά του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.¹⁰

η) οργανισμοί εναλλακτικών επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.), τους οποίους διαχειρίζονται Δ.Ο.Ε.Ε. που διέπονται από τον ν. 4209/2013 (Α' 235) και την Οδηγία 2011/61/ΕΕ, και η καταστατική έδρα των οποίων δεν βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο κράτος, όπως αυτό ορίζεται με τις διατάξεις του άρθρου 65 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 4172/2013, Α' 167).¹¹

3. Εξαιρούνται από τις διατάξεις της παραγράφου 1, εφόσον έχουν την έδρα τους σύμφωνα με το καταστατικό τους στην Ελλάδα ή σε άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης:¹²

α) Ανώνυμες εταιρείες που έχουν ονομαστικές μετοχές μέχρι φυσικού προσώπου ή που δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα που τις κατέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα. Ανώνυμες εταιρείες, με ανώνυμες μετοχές, εφόσον το σύνολο των μετοχών τους καταλήγει σε εταιρείες, οι μετοχές των οποίων βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4514/2018 (Α' 14).¹³

⁹[Τροποποίηση 4646/2019, Άρθρο 50](#); Προσθήκη 4600/2019, Άρθρο 153

¹⁰[Τροποποίηση 4223/2013, Άρθρο 33](#)

¹¹add 4646/2019art_82par_2

¹²[Προσθήκη 4254/2014, Άρθρο 3](#); [Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

¹³[Τροποποίηση 4646/2019, Άρθρο 50](#); [Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

- β) Εταιρείες περιορισμένης ευθύνης, εφόσον τα εταιρικά μερίδια ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα στα οποία ανήκουν οι εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα.¹⁴
- γ) Προσωπικές εταιρείες, εφόσον οι εταιρικές μερίδες ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα στα οποία ανήκουν οι εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα.¹⁵
- δ) Εταιρείες, των οποίων το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ανήκουν σε ίδρυμα ημεδαπό ή αλλοδαπό, εφόσον αποδεδειγμένα επιδιώκουν κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς στην Ελλάδα, καθώς και οι εταιρείες των οποίων κατέχουν το σύνολο των μετοχών: (α) για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά και αποδεδειγμένα για τους προαναφερόμενους σκοπούς, (β) για τα ακίνητα που εκμεταλλεύονται, εφόσον το προϊόν της εκμετάλλευσης διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ίδιων σκοπών, καθώς και (γ) για τα ακίνητα που αποδεδειγμένα είναι κενά ή δεν αποφέρουν κανένα εισόδημα.¹⁶
- ε) Τα Νομικά Πρόσωπα Δημοσίου Δικαίου, τα κάθε είδους ημεδαπά ταμεία ή ημεδαποί οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, οι ημεδαπές συνδικαλιστικές οργανώσεις, η Αρχαιολογική Εταιρεία, τα ημεδαπά μουσεία, το Ευρωπαϊκό Πολιτιστικό Κέντρο Δελφών, οι Ξένες Αρχαιολογικές Σχολές, οι ημεδαποί συνεταιρισμοί που έχουν συσταθεί νόμιμα και οι ενώσεις τους, οι ημεδαπές δημοτικές και κοινοτικές επιχειρήσεις, τα νομικά πρόσωπα που υπάγονται στις διατάξεις του ν. 3647/2008 (Α΄ 37), τα ημεδαπά κληροδοτήματα με κοινωφελή σκοπό, τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα, τα ημεδαπά σωματεία, καθώς και οι ημεδαπές εγγεγραμμένες Ο.Κοι.Π.¹⁷
- ζ) Ασφαλιστικά ταμεία ή οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ), οι οποίες συνιστούν εταιρείες

¹⁴[Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

¹⁵[Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

¹⁶[Τροποποίηση 4646/2019, Άρθρο 82; Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

¹⁷[Τροποποίηση 4873/2021, Άρθρο 23; Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, καθώς και θυγατρικές αυτών εταιρείες του άρθρου 22 παρ. 3 περιπτώσεις δ' και ε' του Ν. 2778/1999 , που εποπτεύονται από αρχή της χώρας της καταστατικής τους έδρας, εκτός αυτών των οποίων η καταστατική έδρα βρίσκεται σε μη συνεργάσιμα κράτη, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις για τα κράτη αυτά του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.¹⁸

Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών των ανωτέρω περιπτώσεων α', β', γ' ανήκει σε εταιρεία, οι μετοχές της οποίας βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4514/2018 (Α' 14), δεν απαιτείται περαιτέρω δήλωση φυσικών προσώπων για την εταιρεία αυτή, κατά το ποσοστό συμμετοχής της.¹⁹

Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών των ανωτέρω α', β' και γ' περιπτώσεων κατέχουν ή διαχειρίζονται:

(α) πιστωτικά ιδρύματα περιλαμβανομένων και των ταμειυτηρίων ή ταμείων παρακαταθηκών και δανείων,

(β) ασφαλιστικά ταμεία,

(γ) ασφαλιστικές εταιρείες,

(δ) αμοιβαία κεφάλαια περιλαμβανομένων και των:

(i) αμοιβαίων κεφαλαίων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κλειστού ή ανοικτού τύπου, και των διαχειριστών αυτών

(ii) αμοιβαίων κεφαλαίων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία που διέπονται από τον ν. 2778/1999 (Α' 295), και των εταιρειών διαχείρισης αυτών

(iii) αμοιβαίων κεφαλαίων επιχειρηματικών συμμετοχών (Α.Κ.Ε.Σ.) που διέπονται από τον ν. 2992/2002 (Α' 54)

(ε) ευρωπαϊκά μακροπρόθεσμα επενδυτικά κεφάλαια που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 2015/760 (ELTIFS) και οι διαχειριστές αυτών,

¹⁸[Τροποποίηση 4223/2013, Άρθρο 33; Προσθήκη 3943/2011, Άρθρο 24](#)

¹⁹[Τροποποίηση 4646/2019, Άρθρο 50; Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

(στ) διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων (Δ.Ο.Ε.Ε.) που διέπονται από τον ν. 4209/2013 ή/και την Οδηγία 2011/61/Ε.Ε.,

(ζ) οργανισμοί εναλλακτικών επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.) τους οποίους διαχειρίζονται Δ.Ο.Ε.Ε. που διέπονται από τον ν. 4209/2013 ή/και την Οδηγία 2011/61/Ε.Ε.,

(η) εταιρείες διαχείρισης οργανισμών συλλογικών επενδύσεων που διέπονται από τον ν. 4099/2012 (Α΄ 250) και την Οδηγία 2009/65/ΕΚ,

(θ) οργανισμοί συλλογικών επενδύσεων (Ο.Σ.Ε.Κ.Α.) που διέπονται από τον ν. 4099/2012 και την Οδηγία 2009/65/ΕΚ,

(ι) εταιρείες επιχειρηματικών κεφαλαίων (EUVECA) που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 345/2013 και οι διαχειριστές αυτών,

(ια) ευρωπαϊκά ταμεία κοινωνικής επιχειρηματικότητας (EUSEF) που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 346/2013 και οι διαχειριστές αυτών,

(ιβ) εταιρείες διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων και εταιρείες διαχείρισης ή/και παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών επί κεφαλαίων ή/και αμοιβαίων κεφαλαίων, η

καταστατική έδρα των οποίων δεν βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο κράτος ή σε κράτος που δεν έχει αξιολογηθεί από το Παγκόσμιο Φόρουμ για τη Διαφάνεια και την Ανταλλαγή Πληροφοριών για φορολογικούς σκοπούς, όπως αυτές οι έννοιες ορίζονται με τις διατάξεις του άρθρου 65 του ΚΦΕ (ν. 4172/2013), και εποπτεύονται από αρχή της χώρας της έδρας τους, δεν απαιτείται περαιτέρω δήλωση των φυσικών προσώπων κατά το ποσοστό συμμετοχής τους.²⁰

Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών των ανωτέρω περιπτώσεων α΄, β΄, γ΄ κατέχει ή διαχειρίζεται νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα που έχει την έδρα του σύμφωνα με το καταστατικό του σε άλλη εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης χώρα με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στο προηγούμενο εδάφιο, απαιτείται, για να χορηγηθεί

²⁰Τροποποίηση 4646/2013, Άρθρο 50; [Τροποποίηση 4223/2013, Άρθρο 33](#); [Τροποποίηση 4223/2013, Άρθρο 33](#); [Τροποποίηση 3943/2011, Άρθρο 24](#); [Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

απαλλαγή, να συντρέχουν για το νομικό πρόσωπο ή τη νομική οντότητα οι προϋποθέσεις της παραγράφου 4 του ίδιου άρθρου.²¹

Σε περίπτωση που κατά τον έλεγχο, ο οποίος πραγματοποιείται σε εταιρεία, διαπιστωθεί ότι τα δηλωθέντα φυσικά πρόσωπα δεν είναι οι πραγματικοί φορείς της επιχείρησης των ανωτέρω περιπτώσεων υπό στοιχεία α', β', γ', τότε, από την ημερομηνία διαπίστωσης της παράβασης μέχρι και την ολοκλήρωση των διαδικασιών του ελέγχου, δεν παρέχονται από τις αρμόδιες Δ.Ο.Υ., για το συγκεκριμένο ακίνητο, τα προβλεπόμενα φορολογικά πιστοποιητικά τα οποία απαιτούνται κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων που αφορούν το ακίνητο αυτό.²²

Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται η διαδικασία και κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων του προηγούμενου εδαφίου.²³

4. Εξαιρούνται από την υποχρέωση της παραγράφου 1 εταιρείες που έχουν την έδρα τους, σύμφωνα με το καταστατικό τους, σε τρίτη χώρα εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης και συντρέχουν οι αναφερόμενες στην παράγραφο 3 υπό στοιχεία α', β' και γ' περιπτώσεις, εφόσον η καταστατική τους έδρα δεν βρίσκεται σε κράτη μη συνεργάσιμα σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις για τα κράτη αυτά του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.²⁴

5. Η απόδειξη των νόμιμων προϋποθέσεων για την υπαγωγή του στις εξαιρέσεις των παραγράφων 2, 3 και 4 βαρύνει το πρόσωπο που τις επικαλείται.²⁵

6. Στις περιπτώσεις γ' και στ' της παραγράφου 2, καθώς και στην περίπτωση δ' της παραγράφου 3, η απαλλαγή χορηγείται κατόπιν αίτησης των νομικών προσώπων προς το Υπουργείο Οικονομικών. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται τα δικαιολογητικά που απαιτούνται, ο χρόνος, η

²¹[Τροποποίηση 4223/2013, Άρθρο 33](#); [Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

²²[Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

²³[Τροποποίηση 3610/2007, Άρθρο 25](#); [Προσθήκη 3193/2003, Άρθρο 15](#); [Προσθήκη 3193/2003, Άρθρο 15](#)

²⁴[Τροποποίηση 4223/2013, Άρθρο 33](#); [Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

²⁵[Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

διαδικασία και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για τη χορήγηση των απαλλαγών αυτών.²⁶

7. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος τα νομικά πρόσωπα που αναφέρονται στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου θεωρούνται κύριοι ή επικαρπωτές από το χρόνο σύνταξης των οριστικών συμβολαίων ανεξάρτητα από τη μεταγραφή τους.²⁷

8. Οι εξαιρέσεις των περιπτώσεων α', β' και γ' της παραγράφου 3 εφαρμόζονται και στην περίπτωση που τα φυσικά πρόσωπα, τα οποία κατέχουν τις μετοχές, μερίδια ή μερίδες εταιρειών με καταστατική έδρα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.) - εφόσον τα κράτη αυτά δεν ανήκουν στα μη συνεργάσιμα κράτη, όπως ορίζονται στις σχετικές διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος - οι οποίες είχαν αποκτήσει ακίνητα μέχρι και την 31 η Δεκεμβρίου 2009, υπό την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα ήταν, κατά το χρόνο φορολογίας, φορολογικοί κάτοικοι κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.) - εφόσον τα κράτη αυτά δεν ανήκουν στα μη συνεργάσιμα κράτη, όπως ορίζονται στις σχετικές διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος - και διέθεταν αριθμό φορολογικού μητρώου του κράτους αυτού. Οι διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζονται εφόσον τα πρόσωπα αυτά απέκτησαν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα μετά το χρόνο φορολογίας και σε κάθε περίπτωση εντός μηνός από τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.²⁸

9. Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων καθορίζονται τα απαιτούμενα κατά περίπτωση δικαιολογητικά για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου αυτού και κάθε άλλο σχετικό θέμα.²⁹

²⁶[Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

²⁷[Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57; Προσθήκη 3193/2003, Άρθρο 15](#)

²⁸[Τροποποίηση 4446/2016, Άρθρο 102; Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

²⁹[Προσθήκη 4446/2016, Άρθρο 102](#)

Άρθρο 17.

Διαδικασία επιβολής του ειδικού φόρου

- 1.** Χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης είναι η 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.
- 2.** Για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, για τον προσδιορισμό της οποίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 10 του Ν. 2961/2001 .
- 3.** Υποχρέωση υποβολής δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων έχουν:³⁰
 - α) Οι νομικές οντότητες και τα νομικά πρόσωπα που είναι υπόχρεα στο φόρο σύμφωνα με το άρθρο 15 του νόμου αυτού.³¹
 - β) Ανώνυμες εταιρείες και εταιρείες περιορισμένης ευθύνης οι οποίες έχουν ως σκοπό, σύμφωνα με το καταστατικό τους, την αγορά, διαχείριση, επένδυση και εκμετάλλευση ακινήτων.³²
 - γ) Οι νομικές οντότητες και τα νομικά πρόσωπα των περιπτώσεων γ' και στ' της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του νόμου αυτού, καθώς και αυτά της περίπτωσης δ' της παραγράφου 3 του ίδιου νόμου.³³
- 4.** Οι συμβολαιογράφοι οι οποίοι, δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 116 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών και του άρθρου 14 του α.ν. 1521/1950, αποστέλλουν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. αντίγραφα των συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων με οποιαδήποτε αιτία, οφείλουν, κατά την αποστολή των συμβολαίων στα οποία συμβαλλόμενος είναι αλλοδαπή εταιρεία ή άλλο νομικό πρόσωπο ή οντότητα ή ημεδαπή εταιρεία στην οποία μετέχει αλλοδαπή εταιρεία ή νομικό πρόσωπο ή οντότητα, να αποστέλλουν δεύτερο αντίγραφο των συμβολαίων αυτών συνοδευόμενο από ειδικό διαβιβαστικό. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται η Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών, στην οποία θα διαβιβάζονται από τις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. τα αντίγραφα των πιο πάνω

³⁰[Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 57](#)

³¹[Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 57](#)

³²[Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 57](#)

³³[Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 57](#)

συμβολαίων, και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της διάταξης αυτής.³⁴

5. Για την παραλαβή των δηλώσεων και τη βεβαίωση του φόρου αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας, που είναι αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών μπορεί κάθε φορά να τροποποιείται η αρμοδιότητα που ορίζεται από το προηγούμενο εδάφιο.³⁵

6. Η δήλωση υποβάλλεται μέχρι την 20ή Μαΐου του έτους φορολογίας. Για τον τρόπο υποβολής της δήλωσης εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 68 του Ν. 2961/2001. Ο φόρος που αναλογεί καταβάλλεται εφάπαξ με την υποβολή της δήλωσης. Η δήλωση που υποβάλλεται χωρίς την καταβολή του φόρου θεωρείται απαράδεκτη και δεν παράγει έννομα αποτελέσματα.³⁶

7. Για την καταχώρηση των δηλώσεων που υποβάλλονται, την έκδοση των πράξεων επιβολής του φόρου, την επίδοση των προσκλήσεων, των πράξεων και των υπόλοιπων εγγράφων, την εξώδικη λύση των διαφορών, την έκπτωση του δικαιώματος του Δημοσίου για την κοινοποίηση πράξης επιβολής φόρου και προστίμου, το απόρρητο των φορολογικών στοιχείων και γενικά τη διαδικασία βεβαίωσης του φόρου εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις για την επιβολή του φόρου εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων, όπως ισχύουν.³⁷

8. Για την επιβολή των πρόσθετων φόρων και προστίμων εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων 1, 4, 5, 6, 7 και 8 του άρθρου 1, καθώς και των άρθρων 2, 4, 9, 15, 22, 23 και 24 του Ν. 2523/1997 (ΦΕΚ 179/Α'), όπως ισχύουν.³⁸

9. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζεται ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης, καθώς και κάθε άλλο θέμα που αφορά την εφαρμογή του άρθρου αυτού.³⁹

³⁴[Προσθήκη 3842/2010, Άρθρο 57](#)

³⁵[Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

³⁶[Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

³⁷[Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

³⁸[Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

³⁹[Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 57](#)

Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεση του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 24 Δεκεμβρίου 2002

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΣΤΕΦΑΝΟΠΟΥΛΟΣ

ΟΙ ΥΠΟΥΡΓΟΙ

ΟΙΚΟΝΟΜΙΑΣ ΚΑΙ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Ν. ΧΡΙΣΤΟΔΟΥΛΑΚΗΣ

ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ, ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ ΚΑΙ ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΣΗΣ

Κ. ΣΚΑΝΔΑΛΙΔΗΣ

ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ

ΑΠ.-ΑΘ. ΤΣΟΧΑΤΖΟΠΟΥΛΟΣ

ΠΟΛΙΤΙΣΜΟΥ

ΕΥΑΓΓ. ΒΕΝΙΖΕΛΟΣ

ΜΕΤΑΦΟΡΩΝ ΚΑΙ ΕΠΙΚΟΙΝΩΝΙΩΝ

Χ. ΒΕΡΕΛΗΣ

ΔΗΜΟΣΙΑΣ ΤΑΞΗΣ

Μ. ΧΡΥΣΟΧΟΪΔΗΣ

ΕΜΠΟΡΙΚΗΣ ΝΑΥΤΙΛΙΑΣ

Γ. ΑΝΩΜΕΡΙΤΗΣ

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους

Αθήνα, 24 Δεκεμβρίου 2002

Ο ΕΠΙ ΤΗΣ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ ΥΠΟΥΡΓΟΣ

Φ.ΠΕΤΣΑΛΝΙΚΟΣ