

## **A.N. 1521/1950**

Αναγκαστικός Νόμος 1521/1950

(ΦΕΚ Α' 245/29-10-1950)

«περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων»

[Όπως κυρώθηκε, τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον Νόμο 1587/1950 (ΦΕΚ Α' 294/22-12-1950)]

Π Α Υ Λ Ο Σ

ΒΑΣΙΛΕΥΣ ΤΩΝ ΕΛΛΗΝΩΝ

Ψηφισάμενοι ομοφώνως μετά της Βουλής, αποφασίζομεν και διατάσσομεν:

### **Άρθρο 1.**

#### **Αντικείμενο του φόρου**

- 1.** Σε κάθε με επαχθή αιτία μεταβίβαση ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο καθώς και σε κάθε μεταβίβαση πλοίου με ελληνική σημαία επιβάλλεται φόρος στην αξία τους.
- 2.** Ακίνητα θεωρούνται αυτά που χαρακτηρίζονται έτσι, από τα άρθρα 948 και 953 του Α.Κ.
- 3.** Στην έννοια του όρου μεταβίβαση για την εφαρμογή του παρόντος νόμου περιλαμβάνονται:
  - α) η απαλλοτρίωση της πλήρους ή της ψιλής κυριότητας, αδιάφορα αν αυτή γίνεται υπό αναβλητική αίρεση ή διαλυτική αίρεση ή με τον όρο της εξώνησης,
  - β) η σύσταση επικαρπίας, οίκησης ή άλλης δουλείας από αυτές που προβλέπονται από τα άρθρα 1188 ως 1191 του Α. Κ.,
  - γ) η κατά τη διάλυση ομορρύθμου ή ετερορρύθμου εταιρείας μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας στα μέλη της,
  - δ) η παραίτηση από την κυριότητα σε ακίνητο ή από εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο ή από την κυριότητα πλοίου,
  - ε) η απαλλοτρίωση ακινήτου για δημόσια ωφέλεια,

- στ) η εναλλαγή προίκας η οποία έχει ως αντικείμενο, ακίνητο ή εμπράγματο σε ακίνητο δικαίωμα ή πλοίο,
- ζ) η διανομή ακινήτων κλπ. μεταξύ των συγγενών τους και
- η) η σύσταση, η απόσβεση ή η μεταβίβαση μαζί με το δεσπόζον ακίνητο πραγματικής δουλείας από αυτές που προβλέπονται από τα άρθρα 1118 επ. του Αστικού Κώδικα.

**4.** Ως μεταβίβαση λογίζονται α) η περαιτέρω, πλην της πρώτης, μεταβίβαση του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης και β) η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων κύριων, βοηθητικών ή ειδικών χώρων κτισμάτων ή επί κοινόκτητου τμήματος οικοπέδου.

**5.** Ως αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος σ' αυτό δικαίωμα ή του πλοίου, λογίζεται η αξία (αγοραία ή αντικειμενική) την οποία έχει το ακίνητο ή το εμπράγματο στο ακίνητο δικαίωμα ή το πλοίο κατά την ημέρα της μεταβίβασής τους.

**6.** Ως πλοία λογίζονται αυτά που χαρακτηρίζονται έτσι από τον εμπορικό νόμο.

**7.** Η επανάληψη συμβολαίου μεταξύ των αυτών προσώπων ή των ειδικών ή καθολικών διαδόχων τους για το ίδιο ακίνητο, για οποιοδήποτε λόγο, καθώς και η διόρθωση συμβολαίου, εφόσον δεν αναφέρεται στο όνομα του αγοραστή και πωλητή, στο τίμημα, στην έκταση ή στη θέση και στην περιγραφή του ακινήτου, δε δημιουργεί υποχρέωση καταβολής φόρου.

Αν με μεταγενέστερο συμβόλαιο διευκρινίζεται ότι το τίμημα ή η έκταση του ακινήτου που αγοράστηκε είναι μεγαλύτερα από αυτά που περιγράφονται στο αρχικό συμβόλαιο, φόρος οφείλεται μόνο για το επιπλέον τίμημα ή για την αξία της επιπλέον έκτασης του ακινήτου αυτού. Αντίθετα, αν με μεταγενέστερο συμβόλαιο διευκρινίζεται ότι, το τίμημα ή η έκταση του ακινήτου που αγοράστηκε είναι μικρότερα από αυτά που περιγράφονται στο αρχικό συμβόλαιο, δεν οφείλεται φόρος.

Δεν οφείλεται φόρος, όταν η επιπλέον έκταση δεν υπερβαίνει το ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) της έκτασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο που επαναλαμβάνεται ή διορθώνεται και η αξία του ποσοστού αυτού δεν υπερβαίνει τα χίλια πεντακόσια (1.500) ευρώ.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> [sub3427/2005, Άρθρο 21](#)

**8.** Αν σε συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου ή εμπράγματος σ' αυτό δικαιώματος, που συντάσσεται με οποιαδήποτε αιτία, η έκταση του μεταβιβαζομένου ακινήτου είναι μεγαλύτερη αυτής που αναγράφεται στον με επαχθή αιτία τίτλο κτήσης αυτού, εκτός του οικείου φόρου για τη σύμβαση μεταβίβασης καταβάλλεται και φόρος μεταβίβασης για την αξία της επιπλέον έκτασης, με χρόνο φορολογίας το χρόνο κατάρτισης του μεταβιβαστικού συμβολαίου που βαρύνει το μεταβιβάζοντα το ακίνητο. Δεν οφείλεται φόρος, αν η επιπλέον έκταση δεν υπερβαίνει το ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) της έκτασης που αναγράφεται στον αρχικό τίτλο κτήσης και η αξία του ποσοστού αυτού δεν υπερβαίνει τα χίλια πεντακόσια (1.500) ευρώ.<sup>2</sup>

## **Άρθρο 2.**

### **Ειδικές περιπτώσεις επιβολής του φόρου**

**1.** Σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο ανεγείρεται ή πρόκειται να ανεγερθεί πολυκατοικία, με σχέδιο εγκεκριμένο από την πολεοδομική υπηρεσία πριν από τη μεταβίβαση, θεωρείται κατά αμάχητο τεκμήριο, ότι μαζί με το ιδανικό μερίδιο του οικοπέδου μεταβιβάζεται αποπερατωμένο διαμέρισμα της πολυκατοικίας που αντιστοιχεί σε αυτό, εφόσον η πολυκατοικία πρόκειται να ανεγερθεί από τον ίδιο τον πωλητή του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου ή από τον εργολάβο ο οποίος ανέλαβε με αντιπαροχή την ανέγερση πολυκατοικίας ή από τρίτο που ενεργεί για λογαριασμό τους.

Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, αν μέσα σε δύο χρόνια από τη μεταβίβασή του εγκριθεί ή υποβληθεί για έγκριση στην πολεοδομική υπηρεσία σχέδιο ανέγερσης πολυκατοικίας. Στην περίπτωση αυτή ο συμπληρωματικός φόρος στην αξία των προβλεπομένων κτισμάτων από το σχέδιο που εγκρίθηκε, καταβάλλεται από τον αγοραστή, βάσει δήλωσης, η οποία πρέπει να υποβληθεί μέσα σ' ένα χρόνο από την έγκριση του σχεδίου της πολυκατοικίας.

Το ανωτέρω αμάχητο τεκμήριο δεν έχει εφαρμογή σε μεταβίβαση ιδανικού μεριδίου οικοπέδου σε πρόσωπα που αναλαμβάνουν κατ' επάγγελμα την ανέγερση ολόκληρης της πολυκατοικίας με δικές τους δαπάνες.

Ως πολυκατοικία θεωρείται κάθε πολυώροφη οικοδομή, η οποία αποτελείται από τρεις τουλάχιστον ορόφους κύριας χρήσης, στους οποίους

---

<sup>2</sup> [sub3427/2005, Άρθρο 21](#)

συμπεριλαμβάνεται και το ισόγειο ή η οικοδομή που ανεξάρτητα από αριθμό ορόφων, έχει διαμερίσματα συνολικού εμβαδού πεντακοσίων τουλάχιστον τετραγωνικών μέτρων (500 τ.μ.), οι οποίες προορίζονται σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, για πολύωρη σ' αυτές παραμονή ανθρώπων, για διημέρευση, συναναστροφή, εργασία ή ύπνο.

**2.** Εάν κατά την σύνταξιν του οριστικού συμβολαίου συμβάλληται ως αγοραστής πρόσωπον μη κατονομασθέν εν τω προσυμφώνω, θεωρείται δια την εφαρμογήν του παρόντος νόμου, ότι λαμβάνουσι χώραν δύο μεταβιβάσεις, η μεν πρώτη εκ μέρους του αρχικού πωλητού προς τον δια του προσυμφώνου συμβληθέντα ως αγοραστήν, η δε δευτέρα εκ μέρους του τελευταίου τούτου προς το υπ' αυτού υποδεικνυόμενον τρίτον πρόσωπον. Τα ανωτέρω εφαρμόζονται και στις περιπτώσεις κατά τις οποίες μεταβιβάζονται από τον οικοπεδούχο σε τρίτο σε εκτέλεση συμβολαιογραφικού προσυμφώνου και καθ' υπόδειξη του εργολάβου, διηρημένες ιδιοκτησίες υπαγόμενες σε Φ.Π.Α. σύμφωνα με το άρθρο 6 του Κώδικα ΦΠΑ, ο οποίος κυρώθηκε με το ν. 2859/2000 (Α' 248). Εάν το προσύμφωνον αφορά την μεταβίβασιν οικοπέδου ιδανικού μεριδίου αυτού, συντρεχουσών των προϋποθέσεων της προηγούμενης παραγράφου, τα εν τη παραγράφω ταύτη οριζόμενα εφαρμόζονται μόνον ως προς την δευτέραν μεταβίβασιν, το τεκμήριον όμως περί μεταβιβάσεως αποπερατωμένης οικοδομής τυγχάνει αμάχητον.<sup>3</sup>

**3.** Σε μεταγραφή ή σημείωση στο βιβλίο μεταγραφών ή καταχώρηση στο νηολόγιο:

- α) δικαστικής απόφασης η οποία διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 949 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, λόγω μη εκτέλεσης προσυμφώνου μεταβίβασης κ.λ.π.,
- β) δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται τελεσίδικα δικαίωμα κυριότητας σε ακίνητο κ.λ.π. στο όνομα κάποιου προσώπου, λόγω υπέρβασης εντολής του φερομένου ως εντολοδόχου αυτού,
- γ) δικαστικής απόφασης με την οποία ακυρώνεται λόγω εικονικότητας συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου ή εμπράγματος σ' αυτό δικαίωματος ή πλοίου,
- δ) δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, λόγω συμπλήρωσης των όρων της τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία στο όνομα του προσώπου, στο

---

<sup>3</sup>[Τροποποίηση 4254/2014, Άρθρο 3](#)

οποίο γίνεται η αναγνώριση, υπάρχει μεταγεγραμμένος τίτλος για το δικαίωμα αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί η δήλωση που προβλέπεται από το νόμο και

- ε) σύμβασης μεταβίβασης ακινήτου το οποίο βρίσκεται στην Ελλάδα ή εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή πλοίο, η οποία καταρτίστηκε στο εξωτερικό με οποιοδήποτε εκεί νόμιμο ισχύοντα τύπο, για την οποία μεταβίβαση δεν καταβλήθηκε ο φόρος του παρόντος νόμου, αυτός που ζητά τη μεταγραφή ή τη σημείωση στο περιθώριο του βιβλίου μεταγραφών ή την καταχώρηση στο νηολόγιο υποχρεώνεται, πριν από την ενέργεια της μεταγραφής κλπ. να επιδώσει δήλωση στον προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. και να καταβάλει συγχρόνως το φόρο μεταβίβασης.

Στη δήλωση, για την ανωτέρω περίπτωση ε', επισυνάπτεται, σε επίσημη μετάφραση στην ελληνική γλώσσα, ακριβές αντίγραφο της σύμβασης που μεταγράφεται.

**4.** Αν ακίνητο ή πλοίο, το οποίο εκπλειστηριάστηκε, κατακυρωθεί σε κάποιον από τους συγκυρίους κατά ιδανικά μερίδια αυτού, σε φόρο του παρόντος υπόκεινται μόνο τα μερίδια που περιέρχονται στον υπερθεματιστή των λοιπών συνιδιοκτητών ή συμπλοιοκτητών, κατά περίπτωση.

**5.** Κατά τη μεταβίβαση σε εκτέλεση συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, από τον οικοπεδούχο προς τον κατά κύριο επάγγελμα εργολήπτη, ο οποίος ανέλαβε την ανέγερση οικοδομής με αντιπαροχή με δικές του δαπάνες, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται μόνον επί της αγοραίας αξίας των ποσοστών του οικοπέδου έστω και αν κατά την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου έχουν ανεγερθεί από τον εργολήπτη κτίσματα.

**6.** Αν σε συμβόλαιο μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτου ή σύστασης άλλου εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, από οποιαδήποτε αιτία, γίνεται από τον μεταβιβάζοντα επίκληση της κτήσης αυτού με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία στο πρόσωπό του, εκτός από το φόρο για τη μεταβιβαστική αυτή σύμβαση, οφείλεται και φόρος μεταβίβασης για την κτήση με χρησικτησία, εκτός αν στο όνομα του μεταβιβάζοντος υπάρχει τίτλος μεταγεγραμμένος για το δικαίωμα αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί η κατά νόμο φορολογική δήλωση ή τα οικεία βιβλία μεταγραφών έχουν καταστραφεί.

Ο φόρος μεταβίβασης, για την κτήση με χρησικτησία, υπολογίζεται στην αξία της κυριότητας του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος του χρόνου

κατάρτισης του μεταβιβαστικού συμβολαίου και βαρύνει τον μεταβιβάζοντα, αφαιρουμένων των επωφελών δαπανών που έγιναν από το χρησιδεσπόζοντα.

### **Άρθρο 3.**

#### **Φορολογητέα αξία ακινήτου**

**1.** Για τον καθορισμό της αξίας του ακινήτου ή του εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο ή πλοίο, λαμβάνεται υπόψη:

α) Η ημέρα σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, αν το οριστικό συμβόλαιο συντάσσεται μέσα σε δύο (2) χρόνια από την κατάρτιση του προσυμφώνου. Στην περίπτωση αυτή ο φόρος υπολογίζεται με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου. Σε κάθε περίπτωση σύνταξης οριστικού συμβολαίου σε εκτέλεση προσυμφώνου και ανεξάρτητα από το χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου ή του οριστικού συμβολαίου, στην αξία του ακινήτου δεν υπολογίζονται οι προσθήκες και βελτιώσεις που έχουν πραγματοποιηθεί από τον εκ προσυμφώνου αγοραστή μετά την υπογραφή του προσυμφώνου και πριν την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου, με την προϋπόθεση ότι κατά τη σύνταξη του προσυμφώνου καταβλήθηκε εξ ολοκλήρου το συμφωνηθέν τίμημα και παραδόθηκε στον αγοραστή, νομή και κατοχή του ακινήτου. Τα ανωτέρω ισχύουν για οριστικά συμβόλαια μεταβίβασης, τα οποία συντάσσονται μετά την έναρξη ισχύος του παρόντος, ανεξάρτητα από το χρόνο κατάρτισης του προσυμφώνου.<sup>4</sup>

β) .....

γ) η ημέρα της μεταγραφής στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 2 του παρόντος,

δ) η ημέρα της έκθεσης του πλειστηριασμού σε μεταβίβαση ακινήτου που διενεργείται κατόπιν αναγκαστικού ή εκούσιου πλειστηριασμού και

ε) η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου στις λοιπές περιπτώσεις.

**2.** Για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή πλοίο λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων τα οποία προκύπτουν από άλλα συμβόλαια ή από εκτίμηση που έγινε για την επιβολή του φόρου κληρονομιών, δωρεών και προικίων ή από άλλες εκτιμήσεις.

---

<sup>4</sup>[Τροποποίηση 3522/2006, Άρθρο 16; Τροποποίηση 3427/2005, Άρθρο 21](#)

Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν τέτοια στοιχεία ή , κατά την κρίση του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ., αυτά που υπάρχουν είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται απ' αυτόν με τη χρήση οποιουδήποτε άλλου μέσου.

**3.** .....

**4.** Για τον καθορισμό της αξίας της ψιλής κυριότητας της επικαρπίας, της οίκησης, της περιορισμένης προσωπικής δουλείας ή της πραγματικής δουλείας επί ακινήτου εφαρμόζονται οι διατάξεις των άρθρων 15, 16 και της περίπτωσης δ της παραγράφου 1 του άρθρου 40 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών.<sup>5</sup>

**5.** Κατά τη μεταβίβαση ιδανικού μεριδίου ακινήτου, για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αναλογούσα αξία του μεταβιβαζόμενου μεριδίου του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος στο ακίνητο.

Αν μεταβιβάζονται ιδανικά μερίδια από τον ίδιο πωλητή στον ίδιο αγοραστή με περισσότερες από μία πράξεις που απέχουν μεταξύ τους λιγότερο από είκοσι τέσσερις (24) μήνες, για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η συνολική αγοραία αξία των μεταβιβαζόμενων μεριδίων με τις πράξεις αυτές, ενώ εκπίπτει ο φόρος που καταβλήθηκε με τις προηγούμενες μεταβιβάσεις.

**6.** Κατά τη μεταβίβαση βάσει ειδικών διατάξεων ακινήτων του Δημοσίου ή ν.π.δ.δ. σε ιδιώτες, σαν αξία θεωρείται το τίμημα που αναγράφεται στο παραχωρητήριο ή κάθε άλλη σχετική πράξη που εκδίδεται.

## **Άρθρο 4.**

### **Φορολογικοί συντελεστές**

**1.** Ο φόρος μεταβίβασης στην αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος επί του ακινήτου δικαιώματος που υπολογίζεται:

Α) Σε αυτούσια διανομή ακινήτων μεταξύ συγκυρίων, βάσει των συντελεστών της περίπτωσης Γ' της παρούσας παραγράφου, μειώνεται στο τέταρτο. Αν κατά τη διανομή οι μερίδες των δικαιούχων δεν είναι ισομερείς προς τις ιδανικές τους μερίδες και καταβάλλεται προς συμπλήρωση μιας ή περισσότερων μερίδων τίμημα, ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στην αξία

---

<sup>5</sup> [sub3427/2005, Άρθρο 21](#)

του τμήματος της μερίδας για την οποία καταβάλλεται τίμημα, υπολογίζεται βάσει των συντελεστών της περίπτωσης Γ΄ της παρούσας παραγράφου, εκτός εάν πρόκειται για οικόπεδο του οποίου η διανομή καθίσταται ανέφικτη λόγω μη πλήρωσης των προϋποθέσεων που προβλέπονται από τις διατάξεις περί κανονισμού της Πολεοδομικής Υπηρεσίας και συντρέχει η υποπερίπτωση (α) της περίπτωσης Β΄ της παρούσας παραγράφου οπότε ο φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με αυτά που ορίζονται στην περίπτωση αυτή.

Οι διατάξεις αυτές εφαρμόζονται ανάλογα και στην περίπτωση δημιουργίας μιας ή περισσότερων μερικότερων κοινωνιών για τα μερίδια που απαρτίζουν τις κοινωνίες αυτές.

Σε περαιτέρω αυτούσια διανομή των ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων της μερικότερης κοινωνίας, από το φόρο που αναλογεί στη νέα αυτή διανομή, εκπίπτει ο φόρος που καταβλήθηκε κατά τη δημιουργία της μερικότερης κοινωνίας.

Ο φόρος που προσδιορίζεται βάσει των συντελεστών της περίπτωσης Γ΄ της παρούσας παραγράφου μειώνεται επίσης στο τέταρτο και στη μεταβίβαση, κατά τη διάλυση ομόρρυθμης ή ετερόρρυθμης εταιρίας ή εταιρίας περιορισμένης ευθύνης, της ακίνητης περιουσίας της στα μέλη της, κατά το λόγο της εταιρικής τους μερίδας, εκτός αν έχει λάβει χώρα εκχώρηση της εταιρικής μερίδας κατά το τελευταίο πριν τη διάλυση της εταιρίας έτος, οπότε μειώνεται μόνο η αξία του ακινήτου η οποία αντιστοιχεί στα μερίδια που δεν έχουν εκχωρηθεί.

Τα ανωτέρω εφαρμόζονται ανάλογα και στην απόληψη μερίδων από την ακίνητη περιουσία, εταίρων που αποσύρονται από την εταιρία. Στις περιπτώσεις αυτές ο φόρος, σύμφωνα με τα ανωτέρω, υπολογίζεται στην αξία του ακινήτου ή τμήματος αυτού, που εξέρχεται από την εταιρική περιουσία.

Β) Βάσει των συντελεστών της περίπτωσης Γ΄ της παρούσας παραγράφου (ο φόρος) μειώνεται στο μισό:

- α) σε υποχρεωτική, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, ανταλλαγή τμημάτων γειτονικών οικοπέδων για να καταστούν αυτά οικοδομήσιμα,
- β) σε συγχώνευση ανωνύμων εταιριών για σύσταση νέας ή για συγχώνευση ή εξαγορά μιας ή περισσότερων από άλλη, που έχει σαν συνέπεια τη μεταβίβαση ακινήτων ή εμπράγματων δικαιωμάτων σε αυτά, καθώς επίσης και στη συγχώνευση κλπ συνεταιρισμών ή ανωνύμου εταιρείας με συνεταιρισμό,

- γ) .....
- δ) .....
- ε) σε απαλλοτρίωση, ακινήτων για δημόσια ωφέλεια,
- στ) .....
- ζ) σε ανταλλαγή ακινήτων ίσης αξίας
- η) .....
- και θ) .....

Γ) Σε κάθε άλλη περίπτωση σε τρία τοις εκατό (3%) επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου.<sup>6</sup>

**2.** Ο φόρος μεταβίβασης πλοίων, σε περίπτωση εκποίησης ολόκληρου ή ιδανικού μεριδίου αυτών σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα, καθορίζεται σε ένα (1) δολάριο κατά κόρο καθαρής χωρητικότητας ή σε αντίστοιχο ποσό χάρτινων Αγγλικών λιρών, ή προκειμένου για εκποίηση που συντελείται στην Ελλάδα αντίστοιχο ποσό ευρώ, το οποίο εξευρίσκεται με βάση την ισχύουσα κατά τη χρονολογία της καταβολής επίσημης ισοτιμίας μεταξύ των εν λόγω νομισμάτων. Στην περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου πλοίου ο φόρος υπολογίζεται στην αναλογούσα σε αυτό καθαρή χωρητικότητα.

Κατ' εξαίρεση απαλλάσσεται από κάθε φόρο και τέλος κατά τον παρόντα Νόμο η εισφορά πλοίων εν γένει ή μεριδίων αυτών στις εταιρίες που συνιστώνται κατά το τρίτο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του Κώδικα των Νόμων περί τελών χαρτοσήμου ή σε οποιεσδήποτε άλλες ναυτιλιακές εταιρίες που έχουν συσταθεί καθώς και η αγορά απ' αυτές (πλοίων ή μεριδίων αυτών).

Η εν λόγω απαλλαγή χορηγείται υπό την προϋπόθεση ότι μέσα σε προθεσμία έξι μηνών από την εισφορά το κεφάλαιο της εταιρίας θα καλύπτεται κατά τα τέσσερα πέμπτα (4/5) αυτού με πλοία υπό ελληνική σημαία. Ως τέτοια ειδικά για την κάλυψη του κεφαλαίου θεωρούνται και τα υπό ναυπήγηση εφόσον το σύμφωνο ναυπήγησης έχει υπογραφεί μέσα σε αυτή την προθεσμία. Η μη πραγματοποίηση της παραπάνω προϋπόθεσης συνεπάγεται την καταβολή του οφειλόμενου κατά τον παρόντα νόμο φόρου.

---

<sup>6</sup>[Τροποποίηση 4223/2013, Άρθρο 11; Τροποποίηση 3842/2010, Άρθρο 22](#)

Εκτός από τις παραπάνω απαλλαγές σε περίπτωση μεταβίβασης πλοίων ή ιδανικών μεριδίων πλοίων, προβλέπεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 και 8 του α.ν. 465/1968 και 1, 8 και 12 του ν.δ. 509/1970.

Επίσης με τις εγκριτικές πράξεις νηολόγησης πλοίων υπό ελληνική σημαία που εκδίδονται από τους Υπουργούς Οικονομίας και Οικονομικών και Εμπορικής Ναυτιλίας σύμφωνα με το άρθρο 13 του ν.δ. 2687/1953 «περί επενδύσεων και προστασίας κεφαλαίων εξωτερικού», όπως αυτό ερμηνεύθηκε αυθεντικά με το άρθρο μόνο του ν.δ. 2928/1954, παρέχεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης στην περίπτωση εκποίησης ολόκληρου ή ιδανικού μεριδίου πλοίου σε ημεδαπά ή αλλοδαπά φυσικά ή νομικά πρόσωπα κατά τη διάρκεια της παραμονής αυτού υπό ελληνική σημαία.

## **Άρθρο 5.**

### **Υποκείμενο του φόρου**

**1.** Ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, βαρύνει τον αγοραστή.

Ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στη διαφορά μεταξύ της αξίας και του τιμήματος μεταβίβασης και οι προσαυξήσεις του άρθρου 9 του παρόντος βαρύνουν τον αγοραστή ή τον υπερθεματιστή σε μεταβιβάσεις με πλειστηριασμό. Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση κατά την οποία με τη μεταβίβαση πλοίου ή μεριδίου αυτού επέρχεται ταυτόχρονα και αλλαγή της σημαίας, ο φόρος και οι προσαυξήσεις κατά τα ανωτέρω βαρύνουν τον πωλητή.

Σε διανομή ακινήτων μεταξύ συγκυρίων ο φόρος βαρύνει καθέναν από αυτούς σε σχέση ανάλογη με την αξία της μερίδας του.

Σε αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου για δημόσια ωφέλεια ο φόρος μεταβίβασης βαρύνει σε κάθε περίπτωση, τον υπόχρεο προς πληρωμή της αποζημίωσης.

**2.** Στις περιπτώσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 2 του παρόντος:

α) Ο εκ προσημύων αγοραστής βαρύνεται με το φόρο που αναλογεί στο τίμημα της μεταβίβασης που αναγράφεται στο προσύμφωνο και

- β) Ο οριστικός αγοραστής βαρύνεται με το φόρο που αναλογεί σ' ολόκληρη την αξία του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου την οποία είχε αυτό την ημέρα κατάρτισης της οριστικής σύμβασης μεταβίβασής του.

3. (...) <sup>7</sup>

## **Άρθρο 6.**

### **Απαλλαγές από το φόρο**

Απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ο οποίος βαρύνει τον αγοραστή

- α) η μεταβίβαση στους πρόσφυγες, σύμφωνα με τις διατάξεις του Β. Διατάγματος της 15/28 Ιουλίου 1938 «περί κωδικοποίησης της περί αποκαταστάσεως αστών προσφύγων κειμένης νομοθεσίας» καθώς και η μεταβίβαση κληρών που κατά τις διατάξεις του Αγροτικού Κώδικα ανήκουν στο Δημόσιο,
- β) η αναγκαστική απαλλοτρίωση κτημάτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Αγροτικού κώδικα,
- γ) η μεταβίβαση στην οποία αγοραστής είναι το Δημόσιο, ή Ν.Π.Δ.Δ., οι δήμοι, οι κοινότητες, οι ιεροί ναοί και οι ιερές μονές,
- δ) η ανάκληση απαλλοτρίωσης,
- ε) η μεταβίβαση μεταλλείου για το οποίο καταβλήθηκε ο φόρος του Νόμου ΓΦΚΔ' του έτους 1910 όπως ισχύει με το άρθρο 1 παρ. 2 του ν.3663/1957 (ΦΕΚ 24 Α' /18-2-1957),
- στ) η αξία του ακινήτου που μεταβιβάζεται από μη κερδοσκοπικό συνεταιρισμό στα μέλη του, κατά το ποσοστό που αυτή υποβλήθηκε σε φόρο μεταβίβασης κατά την αγορά του μεταβιβαζόμενου ακινήτου από το συνεταιρισμό.
- ζ) η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου για δημόσια ωφέλεια υπέρ του Δημοσίου και των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου.
- η) η σύμβαση ανταλλαγής ακινήτων μεταξύ του Δημοσίου και Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου.

---

<sup>7</sup>[Αφαίρεση 5217/2025, Άρθρο 97](#)

## Άρθρο 7.

### Δήλωση

**1.** Πριν από κάθε μεταβίβαση με επαχθή αιτία οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να υποβάλουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης στη Φορολογική Διοίκηση. Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες συντάσσεται συμβολαιογραφικό έγγραφο, η δήλωση συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη. Οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν στο συμβολαιογράφο όλα τα αναγκαία στοιχεία που απαιτούνται για την ορθή σύνταξη της δήλωσης από αυτόν και στην αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης τα νόμιμα δικαιολογητικά.<sup>8</sup>

**2.** Όταν οι υπόχρεοι είναι φυσικά πρόσωπα η δήλωση υποβάλλεται από τους ίδιους ή από τους πληρεξουσίους τους ή από τους νόμιμους αντιπροσώπους τους. Όταν οι υπόχρεοι είναι νομικά πρόσωπα η δήλωση υποβάλλεται από τους αντιπροσώπους τους ή από τους πληρεξουσίους τους.

**3.** Η ακρίβεια του περιεχομένου της δήλωσης βεβαιώνεται υποχρεωτικά με την υπογραφή των συμβαλλόμενων ή των πληρεξουσίων τους κ.λπ.<sup>9</sup>

**4.** Σε περιπτώσεις εκούσιων και δικαστικών πλειστηριασμών, όπως και σε περιπτώσεις αναγκαστικής λόγω χρέους μεταβίβασης ακινήτου ή πλοίου, η δήλωση επιδίδεται από τον υπερθεματιστή μέσα σε πέντε (5) εργάσιμες ημέρες από τη διενέργεια του πλειστηριασμού και πάντως πριν από τη σύνταξη της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης.<sup>10</sup>

Για τις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του παρόντος, η δήλωση του φόρου μεταβίβασης του ακινήτου ή του εμπράγματος σε ακίνητο δικαιώματος ή πλοίου, επιδίδεται από το πρόσωπο, υπέρ του οποίου θα γίνει η μεταγραφή.<sup>11</sup>

Σε αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων για δημόσια ωφέλεια, επιδίδεται δήλωση φόρου μεταβίβασης, από τον υπόχρεο προς πληρωμή της αποζημίωσης ή από εκείνους που ενεργούν κατά το νόμο για λογαριασμό του,

---

<sup>8</sup>[Τροποποίηση 4646/2019, Άρθρο 47](#)

<sup>9</sup>[Τροποποίηση 4646/2019, Άρθρο 47](#)

<sup>10</sup>[Τροποποίηση 4646/2019, Άρθρο 47](#)

<sup>11</sup>[Τροποποίηση 4646/2019, Άρθρο 47](#)

πριν την καταβολή της προσωρινά ή οριστικά καθορισμένης αποζημίωσης και καταβάλλεται από αυτούς ολόκληρος ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί.<sup>12</sup>

Η παρακατάθεση της αποζημίωσης που προσδιορίσθηκε προσωρινά ή οριστικά απαγορεύεται, αν δεν προσκομισθεί κυρωμένο αντίγραφο της δήλωσης που υποβλήθηκε.<sup>13</sup>

**5.** Κατά τη μεταβίβαση ακινήτων ή πραγματικών δικαιωμάτων σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα ή πλοίων, που συντελείται στην αλλοδαπή ενώπιον ελληνικής προξενικής Αρχής, η δήλωση επιδίδεται στην Αρχή αυτή από την οποία διαβιβάζεται με απόδειξη, στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., ο οποίος και εκδίδει το αντίγραφο της δήλωσης.<sup>14</sup>

**6.** Με απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ καθορίζονται ο τρόπος, ο χρόνος και η διαδικασία υποβολής της δήλωσης, η υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης στην οποία υποβάλλεται, τα στοιχεία που συμπληρώνονται για την ακριβή περιγραφή του ακινήτου, τα στοιχεία που υποχρεωτικά αναγράφονται στο μεταβιβαστικό σύμβολαιο για την απόδειξη της εκπλήρωσης των φορολογικών υποχρεώσεων, τα νόμιμα δικαιολογητικά και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος.<sup>15</sup>

**3.** (...) <sup>16</sup>

**4.** (...) <sup>17</sup>

**7.** (...) <sup>18</sup>

**8.** (...) <sup>19</sup>

---

<sup>12</sup>[Τροποποίηση 4646/2019, Άρθρο 47](#)

<sup>13</sup>[Τροποποίηση 4646/2019, Άρθρο 47](#)

<sup>14</sup>[Τροποποίηση 4646/2019, Άρθρο 47](#)

<sup>15</sup>[Προσθήκη 4646/2019, Άρθρο 47](#)

<sup>16</sup>[Αφαίρεση 4646/2019, Άρθρο 47](#)

<sup>17</sup>[Αφαίρεση 4646/2019, Άρθρο 47](#)

<sup>18</sup>[Αφαίρεση 4646/2019, Άρθρο 47](#)

<sup>19</sup>[Αφαίρεση 4646/2019, Άρθρο 47](#)

9. (...) <sup>20</sup>

10. (...) <sup>21</sup>

## Άρθρο 8.

### Καταβολή φόρου

**1.** Ο φόρος μεταβίβασης καταβάλλεται ολόκληρος με τη δήλωση.

**2.** Μέσα σε προθεσμία πέντε (5) εργάσιμων ημερών από την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης για ακίνητα, τα οποία δεν εντάσσονται στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας, ενεργείται προσωρινός προσδιορισμός της αγοραίας αξίας τους από την αρμόδια υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ακίνητο, με βάση συγκριτικά στοιχεία, τα βιβλία τιμών ή και άλλα τυχόν στοιχεία. Αν η δηλωθείσα αξία συμπίπτει με την προσωρινή, αυτή κρίνεται ειλικρινής. Αν δεν συμπίπτει, ο φορολογούμενος μέσα σε δύο (2) μήνες από τον προσδιορισμό της προσωρινής αξίας δύναται να την αποδεχθεί και να υποβάλει τροποποιητική δήλωση, η οποία θεωρείται εμπρόθεσμη. Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε., καθορίζονται ο τρόπος, η διαδικασία υποβολής της δήλωσης, τα δικαιολογητικά, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια.<sup>22</sup>

**2Α.** Εφόσον το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή για την οποία έχει εκδοθεί απόφαση του Υπουργού Οικονομικών για την ανάθεση σε πιστοποιημένους εκτιμητές της σύνταξης εισήγησης για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης, όπως ορίζεται στην παρ. 1Β του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 (Α' 43), και δεν έχει παρέλθει εξάμηνο από την έκδοσή της, δεν ενεργείται προσωρινός προσδιορισμός της αγοραίας αξίας αυτού σύμφωνα με την παρ. 2 και εκδίδεται πράξη προσδιορισμού του φόρου με βάση τη δηλωθείσα αξία. Εντός τριών (3) μηνών από την ένταξη της περιοχής στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, υποβάλλεται από τον αγοραστή νέα δήλωση με βάση την αντικειμενική αξία του ακινήτου και εκδίδεται νέα πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου με συμψηφισμό του φόρου της αρχικής δήλωσης. Αν παρέλθει το εξάμηνο από την έκδοση της απόφασης της παρ. 1Β του άρθρου 41 του ν. 1249/1982 και δεν έχει εκδοθεί η απόφαση καθορισμού τιμών εκκίνησης κατά την παρ. 1Γ του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, η αρμόδια

---

<sup>20</sup>[Αφαίρεση 4646/2019, Άρθρο 47](#)

<sup>21</sup>[Αφαίρεση 4646/2019, Άρθρο 47](#)

<sup>22</sup>[Τροποποίηση 4941/2022, Άρθρο 47; Τροποποίηση 4646/2019, Άρθρο 47](#)

υπηρεσία της Φορολογικής Διοίκησης μέσα σε έναν (1) μήνα από το τέλος του εξαμήνου ενεργεί προσωρινό προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου με ανάλογη εφαρμογή των οριζόμενων στην παρ. 2. Για την εφαρμογή της παρούσας, η αρμόδια υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών για το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων υποχρεούται να ενημερώνει αμελλητί τη Φορολογική Διοίκηση για την έκδοση απόφασης του Υπουργού Οικονομικών για την ανάθεση σε πιστοποιημένους εκτιμητές της σύνταξης εισήγησης για τον καθορισμό των τιμών εκκίνησης, όπως ορίζεται στην παρ. 1B του άρθρου 41 του ν. 1249/1982, για την έκδοση της απόφασης καθορισμού των τιμών στην περιοχή, καθώς και για την παρέλευση εξαμήνου χωρίς την έκδοση απόφασης καθορισμού τιμών. Με απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της παραγράφου αυτής.<sup>23</sup>

**3.** Σε περίπτωση που το τίμημα, σε μεταβιβαστικό συμβόλαιο, ή το εκπλειστηρίασμα, σε αναγκαστικό ή εκούσιο πλειστηριασμό, είναι μεγαλύτερο από την αντικειμενική αξία, ο φόρος επιβάλλεται στη μεγαλύτερη αξία.<sup>24</sup>

**4.** Σε περίπτωση που δεν υποβληθεί δήλωση μέσα στην ανωτέρω προθεσμία, ενεργείται έλεγχος σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, χωρίς η ανωτέρω προσωρινή αξία να δεσμεύει τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου κατόπιν ελέγχου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3, ούτε και κατά τη μεταβίβαση άλλων πλησιόχρων ομοειδών ακινήτων.

**5.** Σε περίπτωση υποβολής τροποποιητικής δήλωσης με την οποία μειώνεται η φορολογητέα αξία, εκδίδεται πράξη προσδιορισμού του φόρου σύμφωνα με τα άρθρα 32 και 34 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4987/2022 Α' 206). Με απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων καθορίζονται τα όργανα, οι όροι, οι προϋποθέσεις, τα κριτήρια, ο τρόπος, η διαδικασία και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την επαλήθευση της ορθότητας και πληρότητας των υποβαλλόμενων δηλώσεων.<sup>25</sup>

**6.** (...) <sup>26</sup>

---

<sup>23</sup>[Τροποποίηση 4941/2022, Άρθρο 90](#)

<sup>24</sup>[Τροποποίηση 4941/2022, Άρθρο 90; Τροποποίηση 4646/2019, Άρθρο 47](#)

<sup>25</sup>[Τροποποίηση 5000/2022, Άρθρο 15; Τροποποίηση 4646/2019, Άρθρο 47](#)

<sup>26</sup>[Αφαίρεση 4646/2019, Άρθρο 47](#)

## **Άρθρο 9.**

### **Πρόσθετοι φόροι**

**(Ισχύουν οι διατάξεις του ν. 2523/1997 ΦΕΚ 179 Α΄/11.9.1997 ως ακολούθως)**

#### **Άρθρο 1**

**1.** Αν ο κατά τη φορολογική νομοθεσία υπόχρεος να υποβάλει δήλωση και ανεξάρτητα από την πρόθεσή του να αποφύγει ή όχι την πληρωμή φόρου:

- α) υποβάλει εκπρόθεσμη δήλωση, υπόκειται σε πρόσθετο φόρο που ορίζεται σε ποσοστό ενάμισι τα εκατό (1,5%) επί του οφειλόμενου με τη δήλωση φόρου, για κάθε μήνα καθυστέρησης,
- β) υποβάλει ανακριβή δήλωση, υπόκειται σε πρόσθετο φόρο που ορίζεται σε ποσοστό τρία τα εκατό (3%) επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε λόγω της ανακρίβειας, για κάθε μήνα καθυστέρησης,
- γ) δεν υποβάλει δήλωση, υπόκειται σε πρόσθετο φόρο που ορίζεται σε ποσοστό τριάμισι τα εκατό (3,5%) επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε λόγω μη υποβολής δήλωσης, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

**4.** Ανακριβής δήλωση θεωρείται η δήλωση όταν η διαφορά μεταξύ της αξίας που δηλώθηκε και αυτής που οριστικά προσδιορίστηκε με βάση το σύστημα των συγκριτικών στοιχείων υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%). Σε περίπτωση ανακρίβειας των περιγραφικών στοιχείων των ακινήτων, ανεξάρτητα από το σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας αυτών, η δήλωση θεωρείται πάντοτε ανακριβής και επιβάλλεται πρόσθετος φόρος έστω και αν η διαφορά φόρου δεν υπερβαίνει το 20%.

**5.** Όταν έχει υποβληθεί εκπρόθεσμη συμπληρωματική δήλωση, ως φόρος που προκύπτει με τη δήλωση θεωρείται το συνολικό ποσό φόρου αρχικής και συμπληρωματικής δήλωσης. Σε περίπτωση καταλογισμού ποσού φόρου μετά από έλεγχο, ο πρόσθετος φόρος ανακρίβειας επιβάλλεται στη διαφορά του φόρου μεταξύ του ποσού που προκύπτει με την αρχική συν τη συμπληρωματική δήλωση και του ποσού του φόρου που καταλογίζεται από έλεγχο.

**6.** Σε περίπτωση μερικής διοικητικής επίλυσης της διαφοράς, για τον προσδιορισμό της ανακρίβειας στην τυχόν επιπλέον διαφορά που προσδιορίζεται από το δικαστήριο, λαμβάνεται υπόψη η διαφορά μεταξύ του φόρου που προκύπτει με βάση τη φορολογητέα ύλη που προσδιορίστηκε από

το δικαστήριο και του φόρου που αναλογεί στη φορολογητέα ύλη που προέκυψε από τη μερική διοικητική επίλυση της διαφοράς.

**7.** Ως παράλειψη υποβολής δήλωσης στη φορολογία κεφαλαίου θεωρείται η μη αναγραφή περιουσιακών στοιχείων στη δήλωση που υποβλήθηκε, καθώς και η σύμβαση δωρεάς που με το συμβόλαιο χαρακτηρίστηκε εικονικά ως αγοραπωλησία. Στην περίπτωση αυτή ο πρόσθετος φόρος υπολογίζεται στη διαφορά του φόρου τον οποίο ζημιώθηκε το Δημόσιο λόγω της εικονικότητας. Σε ανακρίβεια δηλωθέντων και παράλειψη δήλωσης άλλων περιουσιακών στοιχείων οι πρόσθετοι φόροι ανακρίβειας και παράλειψης υποβολής της δήλωσης υπολογίζονται επιμεριστικά.

**8.** Πρόσθετος φόρος δεν επιβάλλεται εφόσον ο φορολογούμενος:

α) ακολούθησε τις εγκυκλίους του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών ή έγγραφες θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής αναφορικά με τη φορολογική του υποχρέωση. Ο φορολογούμενος πάντως δεν μπορεί να επικαλεσθεί τις άνω εγκυκλίους ή έγγραφα, εφόσον δόθηκε από το Σ.τ.Ε. αντίθετη ερμηνεία στις σχετικές διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας. Στην τελευταία περίπτωση η φορολογική αρχή επιβάλλει πρόσθετο φόρο μετά την ανάκληση των πιο πάνω εγκυκλίων ή εγγράφων

β).....

## Άρθρο 2

**1.** Τα ποσοστά πρόσθετων φόρων, που ορίζονται στο προηγούμενο άρθρο υπολογίζονται κατ' αρχήν μέχρι την έκδοση της οικείας καταλογιστικής πράξης του φόρου.

**2.** Όταν εκδοθεί απόφαση του διοικητικού πρωτοδικείου ενεργείται, με βάση τα όσα έχουν γίνει δεκτά από την πρωτόδικη απόφαση, νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου κύριου και πρόσθετου φόρου με χρονικό σημείο αφετηρίας υπολογισμού του πρόσθετου φόρου την επόμενη ημέρα εκείνης κατά την οποία έληξε η προθεσμία υποβολής της φορολογικής δήλωσης. Η αυτή διαδικασία ακολουθείται και με βάση τα όσα έχουν γίνει δεκτά με την εφετειακή απόφαση ή την απόφαση του Σ.τ.Ε. ή την απόφαση που εκδίδεται μετά από αναίρεση.

**3.** Όταν δεν υποβληθεί φορολογική δήλωση, χρονικό σημείο αφετηρίας υπολογισμού του πρόσθετου φόρου είναι η επόμενη ημέρα της ημερομηνίας κατά την οποία έληξε για το φορολογούμενο η κατά νόμο προθεσμία υποβολής της δήλωσής του.

**4.** Τα ποσοστά πρόσθετων φόρων σε καμιά περίπτωση δεν μπορούν να υπερβούν:

- α) το εκατό τοις εκατό (100%) για την υποβολή της εκπρόθεσμης δήλωσης και
- β) το διακόσια τοις εκατό (200%) για την υποβολή ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολή δήλωσης, του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε ο υπόχρεος.

**6.** Ο πρόσθετος φόρος λόγω εκπρόθεσμης υποβολής της δήλωσης επιβάλλεται και συμβεβαιώνεται με το φόρο της δήλωσης, ενώ στις περιπτώσεις της ανακριβούς ή μη υποβολής δήλωσης επιβάλλεται με την καταλογιστική πράξη του φόρου. Εξαιρετικά, ο πρόσθετος φόρος λόγω εκπρόθεσμης υποβολής της δήλωσης επιβάλλεται με καταλογιστική πράξη της αρμόδιας δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας στις περιπτώσεις που η δήλωση δεν υποβάλλεται σε δημόσια οικονομική υπηρεσία, ή άλλη αρχή αρμόδια για την επιβολή πρόσθετου φόρου.

**7.** Για την καταβολή των πρόσθετων φόρων ευθύνονται εις ολόκληρον με τους φορολογουμένους και:

- δ) τα πρόσωπα της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του α.ν. 1521/50 (ΦΕΚ 245 Α΄).

**8.** Όταν η διαφορά λυθεί με δικαστικό συμβιβασμό ή ολικά ή μερικά με διοικητική επίλυση, ο επιπλέον πρόσθετος φόρος υπολογίζεται για το ποσό του φόρου μέχρι το χρονικό σημείο της υπογραφής της συμβιβαστικής ή διοικητικής επίλυσης της διαφοράς και ο πρόσθετος φόρος που προκύπτει συνολικά περιορίζεται στα τρία πέμπτα (3/5) αυτού.

## **Άρθρο 10.**

### **Έλεγχος Δήλωσης**

**1.** Ο προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. ενεργεί έλεγχο της δήλωσης του φόρου μεταβίβασης, αναθέτοντας την εκτίμηση της αξίας του μεταβιβασθέντος ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος στο ακίνητο ή του πλοίου στους κατά την κρίση του κατάλληλους οικονομικούς ή άλλους δημοσίους υπαλλήλους ή σε υπαλλήλους της Εθνικής Τράπεζας ή σε μηχανικούς, κ.λπ. οι οποίοι υποχρεούνται, εντός χρονικού διαστήματος όχι πέραν των 10 ημερών, να του υποβάλουν το πόρισμά τους. Από τον Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. μπορεί να ζητηθεί και η ενέργεια πραγματογνωμοσύνης, από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

Ο Προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. δικαιούται να προσδιορίσει αξία μεγαλύτερη ή μικρότερη αυτής που καθορίσθηκε από τους εκτιμητές αναγράφοντας λεπτομερώς στο τέλος της έκθεσης εκτίμησης τα στοιχεία, στα οποία βασίζει την κρίση του αυτή.

**2.** Με βάση το πόρισμα της προηγούμενης παραγράφου καταρτίζεται φύλλο ελέγχου, το οποίο κοινοποιείται στον υπόχρεο ή στον πληρεξούσιό του, σε περίπτωση δε θανάτου του υπόχρεου κοινοποιείται στους κληρονόμους του.

**3.** Ο προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. δε δικαιούται με νεώτερο φύλλο ελέγχου να αυξήσει την αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου ή πλοίου που καθορίσθηκε με το πρώτο φύλλο ελέγχου.

Κατ' εξαίρεση ο Προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. μπορεί να κοινοποιήσει νέο φύλλο ελέγχου με αυξημένη αξία στις περιπτώσεις εκείνες που ο εκτιμητής ή ο Προϊστάμενος Δ.Ο.Υ., με βάση την έκθεση του οποίου καταρτίσθηκε το αρχικό φύλλο ελέγχου, τιμωρήθηκε πειθαρχικά για βαριά αμέλεια ή δόλο κατά την εκτίμηση αυτή.

## **Άρθρο 11.**

### **Ένδικα μέσα - Συμβιβασμός**

**1.** Κατά του φύλλου ελέγχου, εφ' όσον με αυτό προσδιορίζεται ως αξία του ακινήτου που μεταβιβάζεται κλπ. ή ως φόρος πάνω σ' αυτή ποσό μεγαλύτερο από αυτό που δηλώθηκε κ.λπ. έχει δικαίωμα ένστασης ο υπόχρεος ή οι κληρονόμοι του.

**2.** Όσο διαρκεί η προθεσμία για άσκηση ένστασης ο υπόχρεος δικαιούται να ζητήσει από τον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. τη συμβιβαστική επίλυση της διαφοράς.

Αφού επιτευχθεί η συμβιβαστική επίλυση της διαφοράς συντάσσεται σχετική πράξη πάνω στο φύλλο ελέγχου, η οποία υπογράφεται από τον Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. και τον υπόχρεο, ο οποίος μέχρι και την επομένη της υπογραφής της πράξης υποχρεώνεται να υποβάλει συμπληρωματική δήλωση και να καταβάλει την επί πλέον διαφορά του φόρου με την προσαύξηση που προβλέπεται από το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 9 του παρόντος.

Σε περίπτωση μη καταβολής της επί πλέον διαφοράς του φόρου κ.λπ. ματαιώνεται η συμβιβαστική επίλυση της υπόθεσης και συνεχίζεται περαιτέρω η τακτική διαδικασία.

**3.** Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται ανάλογα και σε περίπτωση διανομής ακινήτων μεταξύ των συγγενικών κ.λπ.

## **Άρθρο 12.**

### **Διαδικασία βεβαίωσης φόρου - Παραγραφή**

**1.** Η επαλήθευση των δηλώσεων που επιδόθηκαν, η σύνταξη των φύλλων ελέγχου και των φορολογικών καταλόγων και η κοινοποίηση αποσπασμάτων τους, οι ενστάσεις κατά των εγγραφών στους φορολογικούς καταλόγους και ότι αφορά την επίδοση και την εκδίκασή τους, οι εφέσεις κατά των αποφάσεων που εκδόθηκαν λόγω αίτησης ενστάσεων και ότι αφορά την επίδοση και την εκδίκαση των εφέσεων, τα παράβολα και τις δικαστικές δαπάνες, τη βεβαίωση του φόρου και γενικά η διαδικασία της βεβαίωσης του φόρου διέπονται από τις διατάξεις του Κώδικα φορολογίας εισοδήματος, εφ' όσον δε ρυθμίζονται διαφορετικά με διατάξεις του παρόντος νόμου.

Για την εκδίκαση των ενστάσεων ως τρίτο ιδιωτικό μέλος συμμετέχει αυτό που έχει ορισθεί για την εκδίκαση των ενστάσεων της φορολογίας οικοδομών του Κώδικα φορολογίας εισοδήματος, προκειμένου δε για μεταβίβαση πλοίου αυτό που έχει ορισθεί για την εκδίκαση των ενστάσεων φορολογίας πλοίων.

**2.** Η διαδικασία βεβαίωσης σύμφωνα με τον παρόντα νόμο και γενικά όλα τα έγγραφα που εκδίδονται ή χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή της φορολογίας αυτής, συντάσσονται σε απλό χαρτί.

**3.** Το δικαίωμα του δημοσίου για την επιβολή του φόρου του παρόντος παραγράφεται μετά την πάροδο πενταετίας από το τέλος του έτους μέσα στο οποίο επιδόθηκε η δήλωση φόρου μεταβίβασης.

## **Άρθρο 13.**

### **Υποχρεώσεις Συμβολαιογράφων - Υποθηκοφυλάκων**

**1.** Ο συμβολαιογράφος δε μπορεί να συντάξει συμβόλαιο αν από την ημέρα έκδοσης του αντιγράφου της δήλωσης έχει περάσει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των τριών (3) μηνών.

Σε όσες περιοχές εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 41 του ν.1249/1982, συντάσσεται συμβόλαιο με βάση το αντίγραφο της δήλωσης που κατατέθηκε και πέρα από την προθεσμία που ορίζεται με το

προηγούμενο εδάφιο, εφ' όσον μέχρι τη σύνταξη του συμβολαίου δεν έχει δημοσιευθεί απόφαση του Υπουργού Οικονομικών που να τροποποιεί το αντικειμενικό σύστημα στη συγκεκριμένη περιοχή.

## 2. Ο συμβολαιογράφος υποχρεούται:

- α) να αναγράψει στο συμβόλαιο τον αύξοντα αριθμό της δήλωσης και τη Δ.Ο.Υ. που την παρέλαβε, τον αριθμό και την ημερομηνία του αποδεικτικού είσπραξης, το ποσό του φόρου μεταβίβασης που καταβλήθηκε και το ονοματεπώνυμο του υπαλλήλου είσπραξης,
- β) να επισυνάψει το αποδεικτικό είσπραξης στο συμβόλαιο,
- γ) να υπενθυμίσει στους συμβαλλόμενους με ρητή μνεία στο συμβόλαιο τις από τον παρόντα νόμο υποχρεώσεις τους και τις κυρώσεις για τις παραβάσεις των διατάξεών του και
- δ) να αναγράψει στο συμβόλαιο αν για τη μεταβίβαση αυτή χορηγήθηκε απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης, λόγω απόκτησης πρώτης κατοικίας, ή όχι.
- ε) να ενημερώσει τον υπόχρεο σε φόρο και να αναγράψει στο συμβόλαιο τις υποχρεώσεις, οι οποίες πηγάζουν από την παράγραφο 2 του άρθρου 8 του παρόντος και<sup>27</sup>
- στ) εντός δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από τη σύνταξη του συμβολαίου, να ενημερώσει τη φορολογική διοίκηση για τον αριθμό και την ημερομηνία σύνταξης του συμβολαιογραφικού εγγράφου και για τον τρόπο εξόφλησης του τιμήματος και να αποστείλει αντίγραφο αυτού.<sup>28</sup>
- ζ) να αναγράψει στο συμβόλαιο τον τρόπο εξόφλησης του τιμήματος αποκλειστικά με τη χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής, σύμφωνα με την παρ. 8 του άρθρου 20 του ν. 3842/2010 (Α' 58).<sup>29</sup>

Οι διατάξεις της παρούσας παραγράφου εφαρμόζονται ανάλογα και στις περιπτώσεις της παραγράφου 6 του άρθρου 7 του παρόντος.

Ο συμβολαιογράφος ευθύνεται για την ορθή συμπλήρωση της δήλωσης με βάση τα στοιχεία που προσκόμισαν οι συμβαλλόμενοι, τον τίτλο κτήσης και

---

<sup>27</sup>[Προσθήκη 4646/2019, Άρθρο 47](#)

<sup>28</sup>[Προσθήκη 4646/2019, Άρθρο 47](#)

<sup>29</sup>[Προσθήκη 5073/2023, Άρθρο 3](#)

την περιγραφή του ακινήτου στο συμβολαιογραφικό έγγραφο που συντάσσεται. Δεν έχει ευθύνη για όσα στοιχεία δεν έχουν περιέλθει σε γνώση του και δεν περιλαμβάνονται στο συμβολαιογραφικό έγγραφο.<sup>30</sup>

**3.** Το αντέγγραφο από το οποίο προκύπτει ότι συμφωνήθηκε ή καταβλήθηκε τίμημα μεγαλύτερο από αυτό που έχει αναγραφεί στο συμβόλαιο και στη δήλωση του φόρου μεταβίβασης είναι άκυρο και δε μπορεί να προσαχθεί και να ληφθεί υπόψη από το Δικαστήριο και από οποιαδήποτε άλλη Αρχή.

**4.** Σε περίπτωση μεταγραφής σύμβασης ή δικαστικής απόφασης ή οποιασδήποτε άλλης πράξης που αφορά εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, πλην της σύστασης υποθήκης, η οποία γίνεται είτε λόγω ενέργειας του υπόχρεου σε δήλωση είτε λόγω ενέργειας τρίτου που έχει έννομο συμφέρον και δεν έχει υποβληθεί δήλωση, ο Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου ενημερώνει, εντός του επόμενου από τη μεταγραφή μήνα, τη Φορολογική Διοίκηση για τη μη υποβολή δήλωσης. Με απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων ορίζεται ο τρόπος ενημέρωσης της Φορολογικής Διοίκησης.<sup>31</sup>

**5.** Στα πρόσωπα που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις του παρόντος και του άρθρου 15 επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο εκατό ευρώ (100 €) για κάθε παράβαση. Δεν επιβάλλεται πρόστιμο, εάν η διαφορά μεταξύ της αξίας που δηλώθηκε και αυτής που προσδιορίσθηκε οριστικά ή με βάση το σύστημα των συγκριτικών στοιχείων δεν υπερβαίνει το δέκα τοις εκατό (10%) ή η διαφορά φόρου δεν υπερβαίνει τα πεντακόσια (500 €) ευρώ. Στα πρόσωπα που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις της περ. ζ) της παρ. 2 και του τελευταίου εδαφίου της παρ. 4, επιβάλλεται αυτοτελές πρόστιμο ίσο με το δέκα τοις εκατό (10%) του τιμήματος που δεν προκύπτει ότι καταβλήθηκε με χρήση τραπεζικού μέσου πληρωμής, το οποίο δεν μπορεί να υπολείπεται των δέκα χιλιάδων ευρώ (10.000 €) και να υπερβαίνει τις πεντακόσιες χιλιάδες ευρώ (500.000 €), για κάθε παράβαση.<sup>32</sup>

**6.** Με απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ καθορίζεται κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος άρθρου.<sup>33</sup>

---

<sup>30</sup>[Προσθήκη 4646/2019, Άρθρο 47](#)

<sup>31</sup>[Τροποποίηση 5217/2025, Άρθρο 92; Τροποποίηση 5073/2023, Άρθρο 3](#)

<sup>32</sup>[Προσθήκη 4646/2019, Άρθρο 47](#)

<sup>33</sup>[Τροποποίηση 5073/2023, Άρθρο 3; Προσθήκη 4646/2019, Άρθρο 47](#)

## **Άρθρο 14.**

### **Υποχρεώσεις Δημοσίων Αρχών**

- 1.** Οι δημόσιες γενικά Αρχές, όπως και κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο δημοσίου ή ιδιωτικού δικαίου υποχρεώνονται μετά από πρόσκληση του Προϊσταμένου Δ.Ο.Υ. ή των Διοικητικών Δικαστηρίων, να αποστέλλουν προς αυτά, το αργότερο εντός δέκα ημερών από την λήψη της πρόσκλησης, τα στοιχεία και τις πληροφορίες τα οποία διαθέτουν.
- 2.** Το πρώτο πενθήμερο κάθε μήνα υποχρεώνονται ν' αποστέλλουν με απόδειξη στον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ.:
  - α) οι συμβολαιογράφοι αντίγραφα των προσυμφώνων μεταβίβασης ακινήτων κ.λ.π. που συνετάγησαν μέσα στον αμέσως προηγούμενο μήνα,<sup>34</sup>
  - β) οι γραμματείς των δικαστηρίων περιλήψεις των αποφάσεων που εκδόθηκαν λόγω μη εκτέλεσης προσυμφώνου κ.λπ., με τις οποίες επιτάσσεται η μεταβίβαση ακινήτων κ.λπ. και
  - γ) οι προξενικές Αρχές αντίγραφα των προσωρινών ή οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων κ.λπ., που συνετάγησαν μέσα στον αμέσως προηγούμενο μήνα.

## **Άρθρο 15.**

### **Κυρώσεις**

- 1.** Τα πρόσωπα που παραβαίνουν τις υποχρεώσεις τους που απορρέουν από την κείμενη φορολογική νομοθεσία υπόκεινται για κάθε παράβαση σε πρόστιμο που ορίζεται από εκατόν δέκα επτά (117) ευρώ μέχρι χίλια εκατόν εβδομήντα (1170) ευρώ. Το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται στις περιπτώσεις που δεν προβλέπεται η επιβολή πρόσθετου φόρου ή δεν προκύπτει ποσό φόρου για καταβολή.

Δεν επιβάλλεται το πρόστιμο του πρώτου εδαφίου επί ανακρίβειας της δήλωσης εφόσον το ύψος της διαφοράς κύριου και συμπληρωματικού φόρου, τέλους ή εισφοράς, ανέρχεται μέχρι του ποσού για το οποίο αμελείται η βεβαίωση κατά τις κείμενες διατάξεις.

---

<sup>34</sup>[Αφαίρεση 4646/2019, Άρθρο 47](#)

Οι διατάξεις της παραγράφου 8 του άρθρου 9 του παρόντος Νόμου, έχουν ανάλογη εφαρμογή και για τα πρόστιμα του άρθρου αυτού.

**2.** Απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαιογραφικής πράξης που αφορά στην μεταβίβαση με επαχθή αιτία ακινήτου ή εμπράγματος σε ακίνητο δικαιώματος:

- α) αν δεν προσαχθεί αντίγραφο δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων, και
- β) αν όλα τα προσδιοριστικά του μεταβιβαζόμενου ακινήτου ή εμπράγματος σε ακίνητο δικαίωμα στοιχεία δεν ανταποκρίνονται πλήρως στην ανωτέρω δήλωση.

Οι παραβάτες της προηγούμενης διάταξης, ανεξάρτητα από κάθε άλλη ευθύνη τους κατά τις κείμενες διατάξεις τιμωρούνται με πρόστιμο όχι κατώτερο των εκατόν δέκα επτά (117) ευρώ ούτε ανώτερο των χιλίων εκατόν εβδομήντα (1170) ευρώ.

Το πρόστιμο αυτό επιβάλλεται και στους παραβάτες των διατάξεων των άρθρων 13 και 14 του παρόντος.

**3.** Ο αγοραστής, ο οποίος θα αποκαλυφθεί ότι υπέγραψε αντέγγραφο από το οποίο προκύπτει ότι συμφώνησε ή κατέβαλε τίμημα μεγαλύτερο από αυτό που αναγράφεται στο συμβόλαιο και στη φορολογική δήλωση, τιμωρείται με τον πρόσθετο φόρο του άρθρου 9 του παρόντος.

**4.** Τα κατά τις προηγούμενες παραγράφους πρόστιμα επιβάλλονται με αιτιολογημένη πράξη του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ.

Για την έκδοση και επίδοση της πράξης, την παραγραφή του δικαιώματος του Δημοσίου προς επιβολή προστίμου, την άσκηση προσφυγής και ενδίκων μέσων και γενικά για τη διαδικασία βεβαίωσης και είσπραξής του, εφαρμόζονται αναλόγως οι περί επιβολής προστίμου διατάξεις που ισχύουν στη φορολογία εισοδήματος.

## **Άρθρο 16.**

### **Περιπτώσεις επιστροφής φόρου**

**1.** (...) <sup>35</sup>

---

<sup>35</sup> [Αφαίρεση 5073/2023, Άρθρο 32](#)

**2.** Αν η μεταβίβαση, υπό αναβλητική ή διαλυτική αίρεση, ματαιωθεί λόγω ατονίας της αναβλητικής ή εξόδου της διαλυτικής αίρεσης, επιστρέφεται το μισό του φόρου που έχει καταβληθεί.

**3.** Αν γίνει η εξώνηση του ακινήτου μέσα στην συμβατική προθεσμία που έχει ταχθεί, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης για την νέα αυτή μεταβίβαση και επιστρέφεται ο μισός φόρος που είχε καταβληθεί κατά την κατάρτιση του συμβολαίου που είχε συνταχθεί με τον όρο της εξώνησης.

**4.** Αν μέσα σε τέσσερα χρόνια από την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης αυτό ακυρωθεί εξ αιτίας ελαττώματος που αφορά στις νομικές σχέσεις του πωλητή προς το ακίνητο ή εξ αιτίας άλλων εξαιρετικών λόγων, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης για την ακύρωση, ο δε φόρος της αρχικής μεταβίβασης περιορίζεται στο μισό του φόρου που αναλογεί στην αξία του ακινήτου. Ο επί πλέον φόρος που τυχόν έχει καταβληθεί ή βεβαιωθεί επιστρέφεται ή εκπίπτει κατά περίπτωση.

**5.** Αν μέσα σε δυο χρόνια από την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης της περίπτωσης της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του παρόντος δεν πραγματοποιηθεί η ανέγερση της πολυκατοικίας ή του διαμερίσματος, ή η συμπλήρωση των ημιτελών κτισμάτων που έχουν αγορασθεί, ο φόρος μεταβίβασης περιορίζεται στην αξία του οικοπέδου και των κτισμάτων που έχουν ανεγερθεί μέχρι τη συμπλήρωση της διετίας, το δε επί πλέον ποσό φόρου μεταβίβασης που τυχόν έχει καταβληθεί επιστρέφεται.

**6.** Για την επιστροφή του φόρου των παρ. 1 έως 5 απαιτείται αίτηση του δικαιούχου προς τον αρμόδιο, για τον φόρο μεταβίβασης, Προϊστάμενο της Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας, η οποία υποβάλλεται σε εκατόν είκοσι (120) ημέρες από την ημέρα:<sup>36</sup>

α) της ατονίας ή εξόδου της αίρεσης,<sup>37</sup>

β) της ενέργειας της εξώνησης,<sup>38</sup>

γ) της ακύρωσης του συμβολαίου, και<sup>39</sup>

---

<sup>36</sup>[Τροποποίηση 5073/2023, Άρθρο 32](#)

<sup>37</sup>[Τροποποίηση 5073/2023, Άρθρο 32](#)

<sup>38</sup>[Τροποποίηση 5073/2023, Άρθρο 32](#)

<sup>39</sup>[Τροποποίηση 5073/2023, Άρθρο 32](#)

δ) της συμπλήρωσης της προθεσμίας της παρ. 5.<sup>40</sup>

Μετά την πάροδο των προθεσμιών αυτών, παραγράφεται το δικαίωμα προς επιστροφή του φόρου που έχει καταβληθεί.<sup>41</sup>

**7.** Αν η πράξη μεταβίβασης δεν μεταγράφηκε στα οικεία βιβλία μεταγραφών εξ αιτίας νομικού κωλύματος, σχετικά με την μεταγραφή, και αυτή ακυρωθεί δικαστικά μέσα σε ένα χρόνο, από τη σύνταξή της, δεν επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης για την ακύρωση και επιστρέφεται ο φόρος μεταβίβασης που έχει καταβληθεί κατά την κατάρτιση του συμβολαίου που ακυρώνεται.

## **Άρθρο 17.**

### **Κανονιστικές διατάξεις**

**1.** Με διατάγματα, τα οποία εκδίδονται με πρόταση των Υπουργών Δικαιοσύνης και Οικονομίας και Οικονομικών, μπορεί να καταστεί υποχρεωτική η αποστολή αντιγράφων των συμβάσεων από τους συμβολαιογράφους και τους γραμματείς των Δικαστηρίων ή κατά περίπτωση των περιλήψεων των δικαστικών αποφάσεων στο Μεταγραφοφύλακα και υποχρεωτική απ' αυτόν μεταγραφή ή σημείωση στο βιβλίο μεταγραφών ή καταχώρηση στο νηολόγιο, συμβολαίων μεταβιβάσεων ακινήτων κ.λπ. σ' όλη την Επικράτεια ή σε κάποια τμήματα αυτής.

Με τα αυτά Π. Διατάγματα θα καθορίζονται τα της αίτησης μεταγραφής και των δικαιωμάτων των άμισθων υποθηκοφυλάκων και γενικά κάθε αναγκαία λεπτομέρεια

**2.** Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται:

- α) το ποσό που καταβάλλεται στους συμβολαιογράφους και στους γραμματείς των Δικαστηρίων για τη κάλυψη των δαπανών τους για τα αντίγραφα τα οποία αποστέλλονται προς τον Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. κ.λπ.
- β) τα έξοδα κίνησης και οι αμοιβές των εκτιμητών κ.λπ., εφ' όσον δεν είναι δημόσιοι υπάλληλοι,
- γ) ο τύπος της δήλωσης και το ειδικότερο περιεχόμενό της,

---

<sup>40</sup>[Τροποποίηση 5073/2023, Άρθρο 32](#)

<sup>41</sup>[Τροποποίηση 5073/2023, Άρθρο 32](#)

- δ) τα της κατάθεσης των ποσών στην Τράπεζα της Ελλάδος υπέρ των νομικών προσώπων που αναφέρονται στη παράγραφο 3 του άρθρου 4 του παρόντος
- ε) τα στοιχεία που απαιτούνται για την επιστροφή του φόρου σε ματαίωση μεταβίβασης και στις λοιπές περιπτώσεις επιστροφής και
- στ) γενικά κάθε αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος Νόμου.

**3.** Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών δύναται:

- α) να ορισθεί ειδική διαδικασία βεβαίωσης και είσπραξης του φόρου μεταβίβασης πλοίων ή μεριδίου αυτών η οποία συντελείται στο εσωτερικό ή στο εξωτερικό,
- β) να ορισθούν τρόποι καθορισμού και ελέγχου της αξίας αυτών και
- γ) να ορισθούν τα της αμοιβής των ενεργούντων την εργασία αυτή, όταν αυτοί δεν είναι δημόσιοι υπάλληλοι.

**4.** Ο Υπουργός Οικονομίας και Οικονομικών εγκρίνει και εντέλλεται την πληρωμή κάθε αναγκαίας δαπάνης για την εκτέλεση του παρόντος Νόμου η οποία καταλογίζεται στα έξοδα βεβαίωσης των άμεσων φόρων.

## **Άρθρο 18.**

### **Έκταση εφαρμογής του νόμου**

**1.** Οι διατάξεις του παρόντος εφαρμόζονται στις από 1 Ιανουαρίου 1951 και μετέπειτα:

- α) μεταβιβάσεις ακινήτων και εμπράγματων δικαιωμάτων επί των ακινήτων ή πλοίων και μεριδίου αυτών και
- β) μεταγραφές των περιπτώσεων της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του παρόντος.

Κατά τον ίδιο τρόπο, ο παρών νόμος εφαρμόζεται και στα οριστικά συμβόλαια που συντάσσονται σε εκτέλεση προσυμφώνων, τα οποία είχαν συνταχθεί μέχρι την 31 Δεκεμβρίου 1950.

**2.** Κυρώνονται οι αποφάσεις που εκδόθηκαν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος και αφορούν την απαλλαγή από την καταβολή φόρου μεταβίβασης ακινήτων και αναλογικών τελών χαρτοσήμου τόσο της συμβολαιογραφικής πράξης όσο και της μεταγραφής της, σε μεταβίβαση ακινήτων από μη κερδοσκοπικούς οικοδομικούς συνεταιρισμούς προς τα μέλη τους. Οι

απαλλαγές αυτές ισχύουν και στις περιπτώσεις μεταβιβάσεων που ήδη συντελέσθηκαν ή θα συντελεσθούν μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος νόμου.

**3.** Από 1η Ιανουαρίου 1951 καταργούνται και εφεξής εφαρμόζονται μόνο σε μεταβιβάσεις ακινήτων ή πραγματικών δικαιωμάτων επί των ακινήτων ή των πλοίων και μεριδίων τους, που πραγματοποιήθηκαν μέχρι και την 31η Δεκ. 1950:

- α) οι διατάξεις του νόμου 4225/1929 «περί καταργήσεως της φορολογίας αυτομάτου υπερτιμήματος της ακινήτου ιδιοκτησίας και επιβολής ειδικού φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων, όπως συμπληρώθηκαν και τροποποιήθηκαν μεταγενέστερα
- β) οι διατάξεις που αφορούν την επιβολή προσθέτου 1% κατά την κατάρτιση των συμβολαίων μεταβιβάσεως και 0,25% κατά τη μεταγραφή τους, υπέρ του Ταμείου Συντάξεως Νομικών
- γ) κάθε άλλη γενική ή ειδική διάταξη που αντίκειται στον παρόντα νόμο.

**4.** Οι διατάξεις του άρθρου 23 του Νομοθετικού Διατάγματος 1298/1949 και οι διατάξεις του Αν. Νόμου 1323/1949 διατηρούνται σε ισχύ όσον αφορά τις σχέσεις που αυτές ρυθμίζουν.

**5.** Κατά τη σύνταξη με αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων με επαχθή αιτία σε εκτέλεση προσυμφώνων, που έχουν συνταχθεί μέχρι και την 31η Αυγούστου 2004, επιτρέπονται η σύνταξη και η υπογραφή των οριστικών συμβολαίων χωρίς προηγούμενη πρόσκληση προς τον πωλητή ή τους καθολικούς διαδόχους αυτού και η υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων μόνο από τον αγοραστή ή τους ειδικούς ή καθολικούς διαδόχους αυτού. Κατά τη σύνταξη των συμβολαίων αυτών δεν απαιτείται η προσκόμιση του αποδεικτικού ενημερότητας του άρθρου 12 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58) και αποδεικτικού ασφαλιστικής ενημερότητας. Ειδικά για τις περιπτώσεις σύνταξης με αυτοσύμβαση οριστικών συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων σε εκτέλεση εργολαβικών και προσυμφώνων πώλησης από τον εργολάβο προς τρίτο, σύμφωνα με τα οριζόμενα στο πρώτο εδάφιο, δεν απαιτείται η προσκόμιση του πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ του άρθρου 60 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας. Για τα προσύμφωνα που έχουν συνταχθεί μέχρι και την 29η Ιουνίου 1999, δεν απαιτείται η αναγραφή του αριθμού φορολογικού μητρώου του πωλητή. Αντίγραφα των οριστικών συμβολαίων, που καταρτίζονται κατά την παρούσα, αποστέλλονται, με ευθύνη του συμβολαιογράφου, και στην αρμόδια για τη φορολογία του εισοδήματος του πωλητή υπηρεσία της φορολογικής διοίκησης. Για οριστικά συμβόλαια που έχουν συνταχθεί δυνάμει

της παρούσας, το τρίτο εδάφιο ισχύει από την 1η.1.2014. Αγοραστής ή ειδικοί ή καθολικοί διάδοχοι αυτού σε οριστικό συμβόλαιο, το οποίο συντάσσεται σε εκτέλεση προσυμφώνου που έχει συνταχθεί υπό τις προϋποθέσεις της παρούσας, δύνανται:<sup>42</sup>

- α) να ορίζουν εξουσιοδοτημένο μηχανικό, ο οποίος συμπληρώνει τα στοιχεία της Ηλεκτρονικής Ταυτότητας του Κτιρίου ή της διηρημένης ιδιοκτησίας, και<sup>43</sup>
- β) να λαμβάνουν από τον εξουσιοδοτημένο μηχανικό τον μοναδικό ηλεκτρονικό κωδικό Πιστοποιητικού Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου σύμφωνα με τις παρ. 2 και 5 του άρθρου 56 του ν. 4495/2017 (Α' 167).<sup>44</sup>

## **Άρθρο 19.**

### **Τέλη και δικαιώματα**

**1.** .....

**2.** Εκτός:

- α) του φόρου μεταβίβασης
- β) .....
- γ) του φόρου σε μεταβίβαση μεταλλείων του Νόμου ΓΦΚΔ του έτους 1910 όπως ισχύει, με το άρθρο 1 παρ. 2 του ν.3663/1957 (ΦΕΚ 24 Α'/18-2-1957)
- δ) των νομίμων δικαιωμάτων των συμβολαιογράφων και
- ε) των νομίμων δικαιωμάτων των άμισθων φυλάκων μεταγραφών, κανένας άλλος φόρος, τέλος, δικαίωμα, εισφορά υπέρ του δημοσίου ή υπέρ τρίτου επιβάλλεται στη μεταβίβαση ακινήτων ή στα πραγματικά δικαιώματα σ' αυτά και στη μεταγραφή τους καθώς και στη μεταβίβαση πλοίων ή μεριδίου αυτών.

**3.** Με κοινή απόφαση των Υπουργών Οικονομίας και Οικονομικών και Δικαιοσύνης επιτρέπεται, να ορισθεί ο τρόπος επιδίωξης της είσπραξης των

---

<sup>42</sup>[Τροποποίηση 5142/2024, Άρθρο 18](#)

<sup>43</sup>[Τροποποίηση 5142/2024, Άρθρο 18](#)

<sup>44</sup>[Τροποποίηση 5142/2024, Άρθρο 18](#); Τροποποίηση 4997/2022, Άρθρο 14; [Προσθήκη 4808/2021, Άρθρο 152](#)

δικαιωμάτων των συμβολαιογράφων και των άμισθων υποθηκοφυλάκων στη διαφορά που τυχόν προκύπτει μεταξύ του τιμήματος του αντικειμένου της μεταβίβασης που δηλώθηκε και της επιπλέον αξίας αυτού που οριστικοποιήθηκε.

## **Άρθρο 20.**

### **Ισχύς του Νόμου**

Η ισχύς του παρόντος αρχίζει από 1ης Ιανουαρίου 1951.

Εν Αθήναις τη 21 Δεκεμβρίου 1950

ΠΑΥΛΟΣ Β.

Ο επί των Οικονομικών Υπουργός

ΣΤ.ΚΩΣΤΟΠΟΥΛΟΣ

Εθεωρήθη και ετέθη η μεγάλη του Κράτους σφραγίς.

Εν Αθήναις τη 21 Δεκεμβρίου 1950

Ο επί της Δικαιοσύνης Υπουργός

ΗΛ.ΛΑΓΑΚΟΣ