

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**

**ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ**

**ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ**

**ΑΔΑ: ΨΜΝΧ46ΜΠ3Ζ-1ΑΛ**

**Αριθ. ΦΕΚ: 3706 Β´/11-8-2021**

**Αθήνα, 5 Αυγούστου 2021**

**A.1175**

Καρ. Σερβίας 8

10184 Αθήνα

2103375360, 878, 879

[www.aade.gr](http://www.aade.gr)

**ΘΕΜΑ:** Καθορισμός των ειδικότερων στοιχείων που συνιστούν τη φορολογική ταυτότητα των ακινήτων.

**ΑΠΟΦΑΣΗ**  
**Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ ΑΡΧΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ**  
**ΕΣΟΔΩΝ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν. 4174/2013 (Α´ 170) και ειδικότερα τις διατάξεις της παρ. 6 του άρθρου 54Α´, όπως τροποποιήθηκε, μεταξύ άλλων, με την παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4652/2020 (Α´ 9), με την οποία εξουσιοδοτείται ο Διοικητής της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων να καθορίζει τα ειδικότερα στοιχεία που συνιστούν τη φορολογική ταυτότητα των ακινήτων.
2. Τις διατάξεις των άρθρων 1 έως 8 και 13 του ν. 4223/2013 (Α´ 287), περί Ενιαίου Φόρου Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.).
3. Τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α´ «Σύσταση Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων» του Μέρους Πρώτου του ν. 4389/2016 «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών

μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» (Α΄ 94) και ειδικότερα των άρθρων 1, 2, 13, 14, 17 και 41.

4. Τις διατάξεις της υποπαρ. Ε2 της παρ. Ε του άρθρου πρώτου του ν. 4093/2012 (Α΄ 222), περί σύστασης θέσης Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων, σε συνδυασμό με τις διατάξεις της παρ. 1 του άρθρου 13 και της παρ. 10 του άρθρου 41 του ν. 4389/2016.

5. Την υπ΄ αρ. 1/20.01.2016 Πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου «Επιλογή και διορισμός Γενικού Γραμματέα της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών» (Υ.Ο.Δ.Δ. 18), την υπ΄ αρ.39/3/30.11.2017 απόφαση του Συμβουλίου Διοίκησης της Α.Α.Δ.Ε. «Ανανέωση της θητείας του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε.» (Υ.Ο.Δ.Δ. 689) και την υπό στοιχεία 5294 ΕΞ 2020/17.01.2020 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών «Ανανέωση της θητείας του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων» (Υ.Ο.Δ.Δ. 27).

6. Την υπό στοιχεία Δ.ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/ 23-10-2020 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)» (Β΄ 4738).

7. Την υπό στοιχεία Δ.ΟΡΓ.Α 1115805 ΕΞ 2017/31-7-2017 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων και εξουσιοδότηση υπογραφής “Με εντολή Διοικητή” σε όργανα της Φορολογικής Διοίκησης» (Β΄ 2743).

8. Τις υπό στοιχεία ΠΟΛ 1004/2015, 1015/2015 και 1114/2015, (Β΄ 2, 245 και 1093, αντίστοιχα) αποφάσεις της Γενικής Γραμματέως Δημοσίων Εσόδων και τις υπό στοιχεία ΠΟΛ 1002/2017 (Β΄ 114), Α.1008/2021 (Β΄ 229) και Α.1106/2021 (Β΄ 1967) αποφάσεις του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, σχετικά με το πιστοποιητικό του άρθρου 54Α΄ του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας.

9. Το γεγονός ότι με την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη στον Κρατικό Προϋπολογισμό.

## **Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ο Υ Μ Ε**

## **Άρθρο 1**

Για τις ανάγκες του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. ορίζουμε τα στοιχεία που συνιστούν τη φορολογική ταυτότητα του ακινήτου και επιδρούν στον ορθό υπολογισμό του φόρου ως εξής:

### **I. Πίνακας 1 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9)**

**α.** στοιχεία διεύθυνσης ακινήτου (στήλη 3, 4, 4α, 5, 6, 7 και 28. Συγκεκριμένα: νομός, δήμος ή κοινότητα, δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα, οδός-αριθμός, λοιποί δρόμοι οικοδομικού τετραγώνου, προσόψεις επί των οδών και πλήθος προσόψεων),

**β.** ένδειξη ΑΠΑΑ (στήλη 26),

**γ.** κατηγορία ακινήτου, όροφος, επιφάνεια, έτος κατασκευής κτίσματος καθώς και επιφάνεια οικοπέδου (στήλη 9, 11, 12, 13, 14 και 18),

**δ.** είδος δικαιώματος, ποσοστό συνιδιοκτησίας και, σε περίπτωση ύπαρξης επικαρπωτή, το έτος γέννησης αυτού (στήλη 15, 16, 17, 19, 20 και 21),

**ε.** ειδικές συνθήκες, εφόσον έχει συμπληρωθεί η αντίστοιχη στήλη (στήλη 10),

**στ.** ηλεκτροδότηση ακινήτου σε κτίσμα που δεν έχει ακόμα αποπερατωθεί και είναι κενό (στήλη 30 και 32),

**ζ.** ειδική κατηγορία στην οποία εντάσσεται το ακίνητο, εφόσον έχει συμπληρωθεί η αντίστοιχη στήλη (στήλη 32),

**η.** κατηγορία χρήσης κτίσματος/οικοπέδου, εφόσον έχει συμπληρωθεί η αντίστοιχη στήλη (στήλη 33),

**θ.** στοιχεία οικοπέδου, όπου απαιτείται, και σε κάθε περίπτωση στις μονοκατοικίες και στα ειδικά κτίρια.

### **II. Πίνακας 2 της δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9)**

**α.** στοιχεία διεύθυνσης ακινήτου (στήλη 3, 4, 4α, 5 και 6. Συγκεκριμένα: νομός, δήμος ή κοινότητα, δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα, οδός-αριθμός ή θέση, πρόσοψη σε οδό),

**β.** απόσταση από θάλασσα (στήλη 7),

- γ.** εδαφική έκταση απαλλοτριωτέα, εφόσον έχει συμπληρωθεί η αντίστοιχη στήλη ή αρδευόμενη έκταση (στήλη 8 και 9),
- δ.** επιφάνεια του γηπέδου ανάλογα με την κατηγορία αυτού (στήλη 10, 11, 12, 13, 14, 15 και 16),
- ε.** επιφάνεια κτισμάτων που βρίσκονται στο αγροτεμάχιο ανάλογα με την κατηγορία τους (στήλη 17α, 17β, 17γ και 17),
- στ.** ειδικές χρήσεις γης (στήλη 29),
- ζ.** είδος δικαιώματος, ποσοστό συνιδιοκτησίας και, σε περίπτωση ύπαρξης επικαρπωτή, το έτος γέννησης αυτού (στήλη 18, 19 και 20),
- η.** ειδική κατηγορία στην οποία εντάσσεται το ακίνητο, εφόσον έχει συμπληρωθεί η αντίστοιχη στήλη (στήλη 26),
- θ.** κατηγορία χρήσης γηπέδου, εφόσον έχει συμπληρωθεί η αντίστοιχη στήλη (στήλη 28),
- ι.** στοιχεία γηπέδου, όπου απαιτείται.

## **Άρθρο 2**

- 1.** Στοιχεία που δεν συνιστούν τη φορολογική ταυτότητα των ακινήτων γιατί δεν επηρεάζουν τον ορθό υπολογισμό του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και κατά συνέπεια είναι τα εξής:
  - α.** αριθμός ταυτότητας ακινήτου (ΑΤΑΚ) και κωδικός ακινήτου (ΚΑΕΚ) (στήλη 1 και 27 πίνακα 1 και 2),
  - β.** ταχυδρομικός κώδικας και αριθμός οικοδομικού τετραγώνου (στήλη 25 πίνακα 1 και 2 και στήλη 8 πίνακα 1),
  - γ.** μήκος πρόσοψης (στήλη 29 πίνακα 1),
  - δ.** αριθμός παροχής ηλεκτρικού/εργοταξιακού ρεύματος (στήλη 31 πίνακα 1 και στήλη 21 και 22 πίνακα 2).
- 2.** Ειδικά, εξαιρείται από τα στοιχεία που συνιστούν τη φορολογική ταυτότητα των ακινήτων η συνολική επιφάνεια κτισμάτων στο οικόπεδο (στήλη 22 πίνακα 1), λόγω αδυναμίας του συμβολαιογράφου και του

υποθηκοφύλακα/προϊστάμενου του κτηματολογικού γραφείου να διαγνώσουν την ακρίβεια των δηλωθέντων.

### **Άρθρο 3**

**1.** Στις περιπτώσεις κατά τις οποίες στο πιστοποιητικό ταυτίζονται με τα αναγραφόμενα στο συμβολαιογραφικό έγγραφο ο νομός, ο δήμος ή η κοινότητα, το δημοτικό ή το κοινοτικό διαμέρισμα, στα οποία βρίσκεται το ακίνητο και διαφοροποιείται η οδός, ο αριθμός ή η θέση, το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό, εφόσον είναι πρόδηλο στον συμβολαιογράφο ότι πρόκειται για το ίδιο ακίνητο. Η διεύθυνση του ακινήτου θεωρείται ορθή ανεξάρτητα αν αναγράφεται σύμφωνα με το ν. 2539/1997 (Α΄ 244) (ΚΑΠΟΔΙΣΤΡΙΑΣ) ή το ν. 3852/2010 (Α΄ 87) (ΚΑΛΛΙΚΡΑΤΗΣ).

**2.** Αν δεν συμπίπτουν με τα αναγραφόμενα στο συμβολαιογραφικό έγγραφο ο νομός, ο δήμος ή η κοινότητα, στα οποία βρίσκεται το ακίνητο, τότε το πιστοποιητικό θεωρείται ως μη επισυναφθέν. Ως μη επισυναφθέν θεωρείται και το πιστοποιητικό στο οποίο υπάρχει διαφοροποίηση ως προς τον όροφο. Ως μη επισυναφθέν θεωρείται και το πιστοποιητικό στο οποίο σωρευτικά υπάρχει διαφοροποίηση ως προς το είδος εμπράγματος δικαιώματος και το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του ακινήτου. Αν υπάρχει διαφοροποίηση είτε ως προς το είδος εμπράγματος δικαιώματος είτε ως προς το ποσοστό συνιδιοκτησίας επί του ακινήτου, το πιστοποιητικό θεωρείται ανακριβές.

**3.** Στην περίπτωση κατά την οποία το ακίνητο έχει περισσότερες των δύο προσώπων και στο πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. έχουν αναγραφεί μόνο οι δύο εξ αυτών, το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό, εφόσον δεν επηρεάζεται η Τιμή Ζώνης ή η φορολογητέα αξία του ακινήτου. Το ίδιο ισχύει και στις περιπτώσεις που το οικόπεδο ή το κτίσμα έχει αναγραφεί στις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων για όλα ή κάποια από τα έτη με δύο προσώπους, ενώ αυτό έχει περισσότερες ή λιγότερες ή είναι τυφλό, εκτός από τις περιπτώσεις που η πρόσοψη του ακινήτου, η οποία δεν έχει δηλωθεί, επηρεάζει αυξητικά τον ΕΝ.Φ.Ι.Α..

**4.** Το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν για όλα ή κάποια από τα έτη έχει αναγραφεί επ' αυτού κατηγορία ακινήτου μονοκατοικία αντί κατηγορίας ακινήτου κατοικία. Επίσης, το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν γήπεδο, οικόπεδο ή κτίσμα έχει αναγραφεί για όλα ή κάποια από τα έτη με επιφάνεια μεγαλύτερη της οριστικής εγγραφής στο κτηματολόγιο ή, αν δεν υπάρχει τέτοια, με επιφάνεια μεγαλύτερη του τίτλου του ή, αν δεν υπάρχει τίτλος, με επιφάνεια μεγαλύτερη της πραγματικής του κατάστασης καθώς και στην

περίπτωση αναγραφής κάθετης ιδιοκτησίας ως αυτοτελούς οικοπέδου, εφόσον δεν προκύπτει απώλεια φόρου.

**5.** Θεωρείται ορθή η αναγραφή στο πιστοποιητικό διαφορετικού έτους κατασκευής για όλα ή κάποια από τα έτη, αποκλειστικά στις περιπτώσεις εκείνες κατά τις οποίες δεν μειώνεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. εξ αυτού του λόγου.

**6.** Το πιστοποιητικό θεωρείται ορθό αν για όλα ή κάποια από τα έτη αναγράφεται διαφορετικό έτος γέννησης επικαρπωτή, αποκλειστικά στις περιπτώσεις εκείνες κατά τις οποίες δεν μειώνεται ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. εξ αυτού του λόγου.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

## **Ο Διοικητής της ΑΑΔΕ**

**Γεώργιος Πιτσιλής**

### **ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ**

#### **I.ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΑΜΕΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

Εθνικό Τυπογραφείο (για δημοσίευση)

#### **II.ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ (ΜΕΤΑ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΣΤΗΝ**

#### **ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ)**

1. Αποδέκτες Πίνακα Γ΄ (περιπτώσεις 3, 4 και 6)
2. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ (ΔΙ.Σ.ΤΕ.ΠΛ) για ανάρτηση στην ιστοσελίδα της ΑΑΔΕ και την Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη ΑΑΔΕ

#### **III.ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ**

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Υφυπουργού
3. Γραφείο Γενικής Γραμματέως Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας
4. Αποδέκτες Πίνακα Β΄ (περιπτώσεις 2 και 3)
5. Αποδέκτες Πίνακα Γ΄ (περιπτώσεις 1, 2 και 5)

6. Αποδέκτες Πίνακα Ζ´ (περιπτώσεις 1 και 7)
7. Αποδέκτες Πίνακα Η´(περιπτώσεις 1 έως και 3, 5 έως και 9)
8. Αποδέκτες Πίνακα Ι´
9. Υπουργείο Δικαιοσύνης (με την παράκληση να ενημερώσει όλα τα Υποθηκοφυλακεία, τους Δικηγορικούς και τους Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους)
10. Αποδέκτες Πίνακα ΙΒ´ (περίπτωση 7)

#### **IV.ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ**

1. Γραφείο Διοικητή ΑΑΔΕ
2. Γραφεία Γενικών Διευθυντών
3. Διευθύνσεις, Αυτοτελή Τμήματα και Αυτοτελή Γραφεία της ΓΔΦΔ
4. Δ/ση Νομικής Υποστήριξης της ΑΑΔΕ
5. Δ/ση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου - Τμήματα Α´ και Β´