

**ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ**

**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ**

**ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ**

**ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟΥ**

**ΤΜΗΜΑΤΑ Α' ΚΑΙ Β'**

Καρ. Σερβίας 8

101 84 ΑΘΗΝΑ 210 3375872, 210 3375878 [def.a@aade.gr](mailto:def.a@aade.gr)  
[def.b@aade.gr](mailto:def.b@aade.gr) [www.aade.gr](http://www.aade.gr)

**Θέμα: Κοινοποίηση των διατάξεων των άρθρων 112, 113 και 145 του ν.4537/2018 (Φ.Ε.Κ. 84 Α'/15-5- 2018 ) για θέματα φορολογίας κεφαλαίου.**

Σας κοινοποιούμε συνημμένα τις διατάξεις των άρθρων 112, 113 και 145 του μέρους Β' του ν. 4537/2018 με τίτλο «Ενσωμάτωση στην ελληνική νομοθεσία της Οδηγίας 2015/2366/ΕΕ για τις υπηρεσίες πληρωμών και άλλες διατάξεις», με τις οποίες επήλθαν τροποποιήσεις σε θέματα των φορολογιών κεφαλαίου και παρέχουμε οδηγίες για την ορθή και ομοιόμορφη εφαρμογή τους.

**Άρθρο 112**

**Φόρος μεταβίβασης ακινήτων επί μεταγραφής πράξεων  
συνεπεία ενέργειας τρίτου**

Με τη διάταξη του άρθρου 112 του ν.4537/2018 προστέθηκε τρίτο εδάφιο στη διάταξη της παρ. 4 του άρθρου 13 του α.ν. 1521/1950 (Α' 245), ο οποίος κυρώθηκε με το ν. 1587/1950 (Α' 294), σύμφωνα με το οποίο, εφόσον πραγματοποιείται μεταγραφή/καταχώρηση πράξης στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο/Κτηματολογικό Γραφείο μετά από ενέργεια τρίτου, ο οποίος έχει έννομο συμφέρον, η μεταγραφή/καταχώρηση δύναται να πραγματοποιηθεί χωρίς την υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων. Στην περίπτωση αυτή ο Υποθηκοφύλακας/Προϊστάμενος του Κτηματολογικού Γραφείου, αφού προβεί στη μεταγραφή/καταχώρηση, ενημερώνει μέσα σε 10 ημέρες από αυτήν εγγράφως τον προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. (στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ακίνητο) για τους δικαιούχους

υπέρ των οποίων έγινε η μεταγραφή/καταχώρηση χωρίς την υποβολή της οικείας δήλωσης.

Στη συνέχεια και μέσα σε προθεσμία 15 ημερών από τη λήψη της έγγραφης ενημέρωσής του ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. ενημερώνει, με τη διαδικασία που ορίζεται στο άρθρο 5 του ν.4174/2013 (Κ.Φ.Δ.), τον υπόχρεο σε φόρο (π.χ. σε περίπτωση μεταγραφής δικαστικής απόφασης, το πρόσωπο υπέρ του οποίου έχει γίνει η μεταγραφή) προκειμένου αυτός να υποβάλει δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων εντός 30 ημερών από την κοινοποίηση της πρόσκλησης. Σε περίπτωση που δεν υποβληθεί δήλωση εντός της ως άνω προθεσμίας, εκδίδεται εντολή ελέγχου και καταλογίζεται ο σχετικός φόρος με τις νόμιμες προσαυξήσεις, υπολογιζόμενες από την επομένη της εκπνοής των 30 ημερών.

### **Άρθρο 113**

#### **Τροποποίηση του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προικών και Κερδών από Τυχρά Παίγνια**

Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου αυτού (μετά την έκδοση της 166/2016 απόφασης της Ολομέλειας του ΣτΕ) **καταργούνται αναδρομικά από την έναρξη ισχύος τους** (δηλαδή από 23-4-2010) οι περιπτώσεις α΄ και β΄ της υποπαραγράφου 1 της παραγράφου Α του άρθρου 25 του ν. 3842/2010 (Α΄ 58), με τις οποίες είχε καταργηθεί η αναβολή φορολόγησης των υπό απαλλοτρίωση ακινήτων σε υποθέσεις φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και προικών. Θεωρούνται δηλαδή ουδέποτε καταργηθείσες οι περιπτώσεις ι΄ του άρθρου 7 και ε΄ της παραγράφου 1 του άρθρου 40 του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών, Προικών και Κερδών από Τυχρά Παίγνια, ο οποίος κυρώθηκε με το άρθρο πρώτο του ν. 2961/2001 (Α΄ 266) (με τις οποίες προβλεπόταν μετάθεση του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης).

Επομένως για τα **αναγκαστικά απαλλοτριούμενα ακίνητα** που αποκτώνται αιτία θανάτου ή από χαριστική αιτία (δωρεά ή γονική παροχή), εφόσον κατά το χρόνο κτήσης δεν έχει ολοκληρωθεί/συντελεσθεί η απαλλοτρίωση, **χρόνος φορολογίας είναι ο χρόνος συντέλεσης της απαλλοτρίωσης (καταβολής της αποζημίωσης) ή ο χρόνος άρσης αυτής.** Θεωρούνται ως αναγκαστικά απαλλοτριούμενα και τα **ρυμοτομούμενα ακίνητα** από την έκδοση του οικείου διατάγματος.

Με την παράγραφο 2 προστίθενται εδάφια στο τέλος της περίπτωσης ι' του άρθρου 7 και στο τέλος της περίπτωσης ε' της παρ. 1 του άρθρου 40 του ως άνω Κώδικα, δυνάμει των οποίων παρέχεται στους φορολογουμένους η δυνατότητα να ζητήσουν, εφόσον το επιθυμούν, με ανέκκλητη δήλωσή τους στον Προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ., την **άμεση φορολόγηση των απαλλοτριούμενων /ρυμοτομούμενων ακινήτων οποτεδήποτε** πριν την καταβολή της αποζημίωσης ή την άρση της απαλλοτρίωσης. Στην περίπτωση αυτή η φορολογική υποχρέωση γεννιέται κατά το χρόνο υποβολής της δήλωσης με το αίτημα άμεσης φορολόγησης. Σε όσες περιπτώσεις το αίτημα για την άμεση φορολόγηση υποβάλλεται με την εμπρόθεσμη δήλωση, χρόνος φορολογίας είναι ο οριζόμενος στα άρθρα 6, 7 και 8 του Κώδικα για τις αιτία θανάτου κτήσεις και στα άρθρα 39 και 40 του Κώδικα για τις με χαριστική αιτία μεταβιβάσεις.

## **Άρθρο 145**

### **Τροποποίηση του άρθρου 54Α του ν. 4174/2013**

Με το άρθρο 145 του νόμου τροποποιήθηκαν και συμπληρώθηκαν οι παράγραφοι 1 και 3 του άρθρου 54 Α του ν.4174/2013 (Κ.Φ.Δ.). Με τις νέες διατάξεις απλουστεύεται η διαδικασία χορήγησης του πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α. στον εκκαθαριστή νομικού προσώπου, στον εκτελεστή διαθήκης και τον εκκαθαριστή κληρονομίας (όπως ισχύει και για το σύνδικο της πτώχευσης), και ορίζεται πλέον ότι τούτο χορηγείται με την καταβολή του αναλογούντος Φ.Α.Π. ή/και ΕΝ.Φ.Ι.Α. για συγκεκριμένο ακίνητο χωρίς να απαιτείται η ρύθμιση ή εξόφληση του φόρου και για τα υπόλοιπα ακίνητα.

**Συνημμένα:** Τα άρθρα 112, 113 και 145 του ν. 4537/2018.

## **Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ Α.Α.Δ.Ε**

### **ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗΣ**

## **ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ**

### **Ι. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

#### **1. Αποδέκτες Πίνακα Γ'**

**2. Διεύθυνση Υποστήριξης Ηλεκτρονικών Υπηρεσιών - Τμήμα Α' (με την παράκληση να αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Α.Α.Δ.Ε.)**

3. Διεύθυνση Υποστήριξης Ηλεκτρονικών Υπηρεσιών - Τμήμα Ε' (με την παράκληση να αναρτηθεί στην Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη).

## **II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ**

1. Αποδέκτες Πίνακα Β' (περίπτωση 3)

2. Αποδέκτες Πίνακα Ζ' (περιπτώσεις 1 και 6)

3. Αποδέκτες Πίνακα Η' (περιπτώσεις 1 έως και 3, 5 έως και 9)

4. Αποδέκτες Πίνακα Ι'

5. Αποδέκτες Πίνακα ΙΑ'

## **III. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ**

1. Γραφείο Υπουργού

2. Γραφείο Υφυπουργού

3. Γραφείο Διοικητή Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων

4. Γραφείο Προϊσταμένου Γενικής Διεύθυνσης Φορολογικής Διοίκησης

5. Γραφεία Γενικών Διευθυντών

6. Διευθύνσεις, Αυτοτελή Τμήματα και Αυτοτελή Γραφεία της Α.Α.Δ.Ε.

7. Δ/ση Νομικής Υποστήριξης της Α.Α.Δ.Ε.

8. Δ/ση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου - Τμήματα Α' και Β'