



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ, ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ  
ΚΑΙ ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ  
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ ΣΥΛΛΟΓΩΝ  
ΕΛΛΑΔΟΣ  
Α Θ Η Ν Α

Αθήνα, 30 Απριλίου 2014

Αρ. Πρωτ. 245

Προς όλους τους Συμβολαιογράφους  
της χώρας

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78-Αθήνα  
Τηλέφωνα : 210 330 7450,-60,-70,-80,-90  
FAX : 210 384 8335  
E-mail : [notaries@notariat.gr](mailto:notaries@notariat.gr)  
Πληροφορίες : Ευαγγελία Χριστοπούλου-Σταμέλου

### ΕΠΕΙΓΟΥΣΑ ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Κυρίες και Κύριοι συνάδελφοι,

Σας ενημερώνουμε ότι ήδη αργά σήμερα το βράδυ τίθεται σε λειτουργία η ηλεκτρονική εφαρμογή του φόρου υπεραξίας ακινήτων της Γενικής Γραμματείας Πληροφοριακών Συστημάτων.

Για την εύρυθμη λειτουργία του συστήματος θα δοθεί προτεραιότητα στους συναδέλφους, που ήδη έχουν συντάξει συμβόλαια με μηδενική ή αρνητική υπεραξία από πλάνη ή λανθασμένες υποδείξεις ανεύθυνων.

**Για τον λόγο αυτό παρακαλούμε:**

- 1) Να μην υπογράψετε συμβόλαια μέχρι και την Παρασκευή 2-5-2014.
- 2) Σας αποστέλλουμε τις σχετικές οδηγίες, με την παράκληση **να μην κάνετε χρήση της ένδειξης της εφαρμογής «Προσωρινή Αποθήκευση»,** η οποία και θα χρησιμοποιηθεί **αποκλειστικά** με την ολοκλήρωση του ηλεκτρονικού συστήματος.
- 3) Η κανονική και απρόσκοπτη λειτουργία του συστήματος με τη δυνατότητα υποδοχής ταυτόχρονα πολλών χρηστών θα αρχίσει την επόμενη Δευτέρα 5-5-2014.
- 4) Από την ίδια διεύθυνση θα εγκατασταθεί τις αμέσως επόμενες ημέρες και η εφαρμογή λήψης της φορολογικής ενημερότητας με διαφορετική μεθοδολογία .

Με συναδελφικούς χαιρετισμούς

Ο Πρόεδρος

Κωνσταντίνος Δ.Βλαχάκης

## Χρήσιμες Οδηγίες για την εφαρμογή

**Προσοχή:** Η παρούσα εφαρμογή πρέπει να χρησιμοποιηθεί **μετά τη σύνταξη του συμβολαίου**.

Στην παρακάτω οθόνη καταχωρούνται:

The screenshot shows a web application interface with a dark red navigation bar at the top containing buttons for 'Ανάκτηση', 'Προσωρινή Αποθήκευση', 'Υποβολή', 'Εκτύπωση', 'Καθαρισμός', and 'Επιστροφή'. Below the navigation bar is a teal header with the text 'Μηνύματα:'. The main content area is divided into two sections: 'ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ' and 'ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΗΛΩΣΗΣ'. The 'ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ' section contains input fields for 'Α.Φ.Μ.', 'ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ', and 'Δ.Ο.Υ.'. The 'ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΔΗΛΩΣΗΣ' section contains input fields for 'Α.Φ.Μ. ΠΩΛΗΤΗ' (with the value '123456789'), 'ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ', 'ΑΡΙΘΜΟΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ', 'ΗΜΕΡ/ΝΙΑ ΣΥΝΤΑΞΗΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΥ', 'ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΟ ΕΤΟΣ', 'ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΠΟΣΟ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ ΑΠΟ ΣΤΗΛΗ (14)', 'ΑΡΙΘΜΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ', 'ΦΟΡΟΣ ΥΠΕΡΑΞΙΑΣ', 'ΑΡΙΘΜΟΣ ΕΠΙΤΑΓΗΣ', 'ΤΡΑΠΕΖΑ' (a dropdown menu), and 'ΠΟΣΟ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ'.

- Ο Α.Φ.Μ. του πωλητή
- Ο αριθμός συμβολαίου
- Η ημερομηνία σύνταξης του συμβολαίου (σημερινή ή προηγούμενης ημέρας)
- Ο αριθμός της δήλωσης που δόθηκε από τη Δ.Ο.Υ.
- Το συνολικό ποσό της υπεραξίας (από τη στήλη 14) – **μηδενικό ή θετικό ποσό**
- Ο αριθμός της επιταγής καθώς και η τράπεζα έκδοσης.

**Συμπληρώνονται αυτόματα:**

- Ο Α.Φ.Μ. του Συμβολαιογράφου
- Τα ονοματεπώνυμα Συμβολαιογράφου – Πωλητή
- Η Δ.Ο.Υ. του Συμβολαιογράφου
- Το φορολογικό έτος
- Ο φόρος υπεραξίας
- Το ποσό καταβολής

Όταν συμπληρωθούν όλα τα πεδία, επιλέγετε **Υποβολή** προκειμένου να οριστικοποιηθεί η δήλωση.

Στη συνέχεια για την περίπτωση χρεωστικής δήλωσης και μόνο, επιλέγετε **Εκτύπωση**, προκειμένου να δείτε και να εκτυπώσετε το σημείωμα για την πληρωμή Φόρου υπεραξίας.



### Σημείωμα για Πληρωμή Φόρου Υπεραξίας

Στοιχεία συμβολαιογράφου	
Α.Φ.Μ.:	123456789
Όνοματεπώνυμο:	ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΓΕΩΡΓΙΟΥ ΓΕΩ
Δ.Ο.Υ.:	Γ΄ ΠΕΙΡΑΙΑ

  

Στοιχεία οφειλής	
Τύπος Πληρωμής:	Απόδοση φόρου που παρακρατήθηκε για τη σύνταξη συμβολαίου
Είδος Φόρου:	Φόρος Υπεραξίας Ακινήτων αρθρ. 41 Κ.Φ.Ε.
Συνολικό Ποσό Οφειλής:	€22.500,00
Ποσό Εφάπαξ Καταβολής:	€22.500,00
Πληρωμή έως:	05/05/2014
Ταυτότητα Οφειλής:	123456789 930120340 148200100003
Ημερομηνία Έκδοσης:	27/04/2014

Προκειμένου να ανακτήσετε μία δήλωση ή να επανεκτυπώσετε το σημείωμα για την πληρωμή του φόρου υπεραξίας, που έχει υποβληθεί οριστικά, συμπληρώνετε:

- τον Α.Φ.Μ. του πωλητή και
- τον αριθμό του συμβολαίου

και στη συνέχεια επιλέγετε **Ανάκτηση**.

Για έξοδο από την εφαρμογή, πατήστε **Επιστροφή** & στη συνέχεια [Έξοδος](#).

## ΟΔΗΓΙΕΣ ΓΙΑ ΤΗ ΣΥΜΠΛΗΡΩΣΗ ΤΗΣ ΔΗΛΩΣΗΣ

- ✓ Συμπληρώνεται η ημερομηνία σύνταξης του συμβολαίου κατά τη σύνταξή του, καθώς αυτή **θεωρείται χρόνος υποβολής της δήλωσης**.
- ✓ Σε περίπτωση που το ακίνητο αγοράστηκε μέσα στο ίδιο έτος της μεταβίβασης δεν αναγράφεται Α.Τ.ΑΚ.
- ✓ Στη στήλη ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΠΕΡΙΟΥΣΙΑΣ συμπληρώνεται η διεύθυνση και το είδος κτίσματος του ακινήτου (όπως κατοικία).
- ✓ Στην ένδειξη ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΚΤΗΣΗΣ αναγράφεται η ακριβής ημερομηνία (π.χ. 15/2/2013) κτήσης του ακινήτου, προκειμένου να διαπιστωθεί ο αριθμός των ετών που διέρρευσαν μεταξύ κτήσης και πώλησης, ώστε να εφαρμοστεί ο ανάλογος συντελεστής απομείωσης.

Σημειώνεται ότι το διαρρέυσαν διάστημα υπολογίζεται κατά τα οριζόμενα στα άρθρα 241 και 243 του Αστικού Κώδικα. Συνεπώς, προθεσμία που προσδιορίζεται σε χρόνια λήγει μόλις περάσει η αντίστοιχη ημερομηνία του τελευταίου έτους.

- ✓ Η διαφορά μεταξύ της τιμής κτήσης και της τιμής πώλησης του ακινήτου, η οποία υποβάλλεται σε φόρο, λαμβάνεται απομειούμενη με την εφαρμογή των συντελεστών απομείωσης.
- ✓ Σε περίπτωση κατά την οποία η μεταβίβαση του άρθρου 41 του ν. 4172/2013 αφορά δικαίωμα το οποίο αποκτήθηκε μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 1994, η υπεραξία θεωρείται μηδενική. Ειδικά στην περίπτωση της χρησικτησίας, εφόσον ο σχετικός χρόνος συμπληρώθηκε πριν από την 31η Δεκεμβρίου 1994, ως χρόνος κτήσης θεωρείται η 1η Ιανουαρίου 1995.
- ✓ Στην περίπτωση ακινήτου που εμπίπτει στις διατάξεις του άρθρου 41 και έχει αποκτηθεί, σύμφωνα με τα οριζόμενα σ' αυτό, από 1ης Ιανουαρίου 1995 έως και την 31η Δεκεμβρίου 2002, ο συντελεστής απομείωσης πολλαπλασιάζεται με το συντελεστή 0,8.
- ✓ Κτήση του ακινήτου θεωρείται η με οποιαδήποτε αιτία απόκτηση του ακινήτου, ανεξάρτητα από τη μεταγραφή της σχετικής δικαιοπραξίας.
- ✓ Στα στοιχεία αγοραστών στη στήλη Α.Τ.ΑΚ. αναγράφεται ο Α.Τ.ΑΚ. του πωλητή.
- ✓ Ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να ελέγχει και να βεβαιώνει τα στοιχεία της δήλωσης και να θεωρεί τη δήλωση.

## ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ ΑΠΟΜΕΙΩΣΗΣ

Έτη διακράτησης	Συντελεστής απομείωσης
1	100,00%
2	98,20%
3	96,40%
4	94,70%
5	93,00%
6	91,20%
7	89,50%
8	87,80%
9	86,10%
10	84,50%
11	82,80%
12	81,10%
13	79,50%
14	77,90%
15	76,40%
16	74,80%
17	73,20%
18	71,70%
19	70,20%
20	68,70%
21	67,20%
22	65,70%
23	64,20%
24	62,80%
25	61,50%
26+	60%

## ΜΕΣΟΣ ΕΤΗΣΙΟΣ ΔΕΙΚΤΗΣ ΤΙΜΩΝ ΚΑΤΟΙΚΙΩΝ

ΕΤΟΣ	Μέσος ετήσιος δείκτης	ΕΤΟΣ	Μέσος ετήσιος δείκτης
1994	76,1	2004	193,4
1995	82,6	2005	214,5
1996	91,2	2006	242,3
1997	100	2007	257,3
1998	114,4	2008	261,1
1999	124,5	2009	249,8
2000	137,7	2010	238,9
2001	157,5	2011	225,7
2002	179,3	2012	199,2
2003	189	2013	178,2