



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
FAX : 210-3848335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες : Θεόδωρος Χαλκίδης

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αθήνα, 5 Μαρτίου 2021

Αριθμ. πρωτ.74

ΠΡΟΣ

Όλους τους συμβολαιογράφους της Χώρας

ΘΕΜΑ: Απόφαση του κ. Διοικητή ΑΑΔΕ για την ηλεκτρονική δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων «Δήλωση ΦΜΑ» (ΦΕΚ Β' 839)

Κυρίες και κύριοι Συνάδελφοι,

Συνεδρίασε σήμερα, 05.03.2021, η Συντονιστική Επιτροπή Συμβολαιογραφικών Συλλόγων Ελλάδος για το μείζον θέμα που αφορά στο περιεχόμενο της υπ' αριθ. 1031/2021 απόφασης του κ. Διοικητή ΑΑΔΕ (Β' 839) με θέμα "Ηλεκτρονική δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων - «Δήλωση Φ.Μ.Α.»".

Επισημαίνουμε για μία ακόμα φορά ότι δεδομένου ότι ο συμβολαιογράφος θα είναι εκείνος που θα υλοποιήσει την συγκεκριμένη απόφαση, θα έπρεπε να είχαν ενημερωθεί τα θεσμικά του Όργανα για το περιεχόμενό της εκ προοιμίου εγκαίρως και εγγράφως.

Οι συμβολαιογράφοι έχουμε εμπράκτως αποδείξει ότι είμαστε υπέρ των ηλεκτρονικών διαδικασιών έχοντας «αγκαλιάσει» κάθε πρωτοβουλία της Πολιτείας για την ψηφιοποίηση των υπηρεσιών της που διευκολύνει και προάγει τη συναλλαγή. Ειδικότερα στη σημερινή εποχή, μία δύσκολη συγκυρία για όλους μας, που η επικοινωνία με τις δημόσιες υπηρεσίες και ειδικότερα με τις φορολογικές υπηρεσίες είναι ιδιαίτερα δυσχερής έως αδύνατη, με τις συνθήκες που επικρατούν στις ΔΟΥ να είναι άσχημες σε βαθμό που έχει διαπιστωθεί μέχρι και απώλεια φακέλων και εγγράφων, η συναλλαγή δεν προάγεται καθόλου.

Η κατάσταση που επικρατεί στη συναλλαγή έχει φτάσει στο απροχώρητο! Οι συναλλασσόμενοι πολίτες και οι συμβολαιογράφοι, θύματα της κατάστασης αυτής, προσβλέπουμε στην ηλεκτρονική διαδικασία ως λύση στο αδιέξοδο αυτό.

Η συγκεκριμένη απόφαση του κ. Διοικητή ΑΑΔΕ είναι προς τη σωστή κατεύθυνση καθώς δίνει ορισμένες λύσεις που προάγουν τη συναλλαγή. Για το λόγο αυτό άλλωστε ήδη αρκετοί συνάδελφοί μας έχουν προσφύγει στη χρήση της ηλεκτρονικής διαδικασίας σύμφωνα με την εν λόγω απόφαση του κ. Διοικητή.

Ένα θετικό και πολύ σημαντικό στοιχείο της εν θέματι απόφασης αποτελεί η ρητή πρόβλεψη ότι ο συμβολαιογράφος δεν έχει ευθύνη για την υποβολή της δήλωσης. Επισημαίνουμε, όμως, ότι για το συγκεκριμένο ζήτημα θα πρέπει να υπάρξει και σχετική ρύθμιση – τροποποίηση του Ν.4646/2019.

Επίσης, θετικές είναι οι ρυθμίσεις ότι συντάσσεται μία δήλωση ανά αγοραστή ανεξαρτήτως του αριθμού των πωλητών και των μεταβιβαζόμενων ακινήτων όπως κι ότι η ανεύρεση της τιμής ζώνης γίνεται απευθείας από το Σύστημα μέσω του ΑΤΑΚ του ακινήτου. Η δε απαλλαγή της πρώτης κατοικίας γίνεται απευθείας από το Σύστημα χωρίς ουδεμία εμπλοκή του συμβολαιογράφου.

Στον αντίποδα, η διαδικασία συνεχίζει να απαιτεί συνυποβαλλόμενα έγγραφα με τη μορφή των δικαιολογητικών, τη σάρωσή τους και την αποστολή τους στην αρμόδια οικονομική υπηρεσία. Τα περισσότερα δε εκ των στοιχείων αυτών βρίσκονται ηλεκτρονικά στη διάθεση των φορολογικών αρχών.

Παρόλα τα θετικά στοιχεία της απόφασης, διαπιστώνουμε ότι τα προβλήματα που προκαλούνται από την πολύπλοκη, αλληλοσυγκρουόμενη και ατελή νομοθεσία για τον υπολογισμό των αντικειμενικών αξιών σε θέματα όπως η παλαιότητα των ακινήτων, η χρήση και ο χαρακτηρισμός τους από τις εγκυκλίους του Υπουργείου Οικονομικών και τον αντικειμενικό δεν αντιμετωπίζονται τη δεδομένη στιγμή στο σύνολό τους.

Η μη αναγνώριση από τις φορολογικές αρχές, και μόνον αυτές, της βεβαίωσης του μηχανικού του ν. 4495/2017 ως εγγράφου αποδεικτικού της παλαιότητας του είδους και της χρήσης του ακινήτου συνεχίζει να αποτελεί το απόλυτο παράδοξο.

Μέχρι το ζήτημα της παλαιότητας, της χρήσης και του χαρακτηρισμού των ακινήτων, να επιλυθεί νομοθετικά, προκειμένου να υπάρξει ένας ορθός και έντιμος υπολογισμός

της αξίας των μεταβιβαζόμενων ακινήτων, θα πρέπει να ληφθεί υπόψη ως προς τον υπολογισμό στο σύνολο της αξίας των μεταβιβαζόμενων ακινήτων, ο τρόπος υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του ΕΝΦΙΑ, δεδομένου ότι η έκδοση του Πιστοποιητικού ΕΝΦΙΑ αποτελεί τη τελική και καθαρή εικόνα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου (π.χ. τυχόν τακτοποιήσεις, πλήθος προσόψεων, παλαιότητα κ.ο.κ.).

Αναμένοντας τις τελικές αποφάσεις της Πολιτείας και των συναρμοδίων Υπουργείων για την ολοκλήρωση της διαδικασίας της ηλεκτρονικής υποβολής δηλώσεων και συλλογής εγγράφων και δικαιολογητικών για τη μεταβίβαση ακινήτων, ο υπολογισμός της αξίας των μεταβιβαζόμενων ακινήτων σύμφωνα με τον τρόπο υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του ΕΝΦΙΑ αποτελεί τη μοναδική, πρόσφορη λύση για την αποφυγή προστριβών μεταξύ των φορολογούμενων, συμβολαιογράφων και Πολιτείας.

Η ΣΕΣΣΕ, **ομόφωνα**, αποφάσισε να καλέσει άμεσα για ακόμα μια φορά την Ελληνική Πολιτεία να δώσει τη μία και μοναδική ενδεδειγμένη λύση στο ως άνω χρόνιο πρόβλημα, δηλαδή ο υπολογισμός της αξίας των μεταβιβαζόμενων ακινήτων να γίνεται σύμφωνα με τον τρόπο υπολογισμού της αντικειμενικής αξίας του ΕΝΦΙΑ.

Αναμένουμε άμεσα τις ενέργειες της Πολιτείας.

Η Ελληνική Συμβολαιογραφία συντεταγμένα, θεσμικά και προπάντων ενωμένη, διεκδικεί την άμεση λύση του συγκεκριμένου ζητήματος.

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Ρούσκας



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

3 Μαρτίου 2021

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 839

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. Α. 1031

Ηλεκτρονική δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων - «Δήλωση Φ.Μ.Α.».

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ ΑΡΧΗΣ
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις του ν. 4174/2013 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 170), όπως ισχύουν, και ειδικότερα τις διατάξεις των άρθρων 4, 5, 18, 19, 20, 30, 32, 37, 53, 54 αυτού.

2. Τις διατάξεις του α.ν. 1521/1950 «Περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων» (Α' 245), ο οποίος κυρώθηκε με τον ν. 1587/1950 (Α' 294), όπως ισχύουν.

3. Τις διατάξεις του άρθρου 56 του ν. 4758/2020 (Α' 242) με τις οποίες προβλέπεται η έκδοση απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) για τον καθορισμό του τρόπου, του περιεχομένου, του χρόνου και κάθε άλλου θέματος σχετικού με την ηλεκτρονική υποβολή των δηλώσεων φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων, κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και κερδών από τυχερά παίγνια.

4. Τις διατάξεις του Κεφαλαίου Α' «Σύσταση Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων» του Πρώτου Μέρους του ν. 4389/2016 «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 94).

5. Τις διατάξεις του άρθρου 8 περί υπεύθυνης δήλωσης του ν. 1599/1986 (Α' 75), όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν με τις διατάξεις του ν. 2690/1999 «Κώδικας Διοικητικής Διαδικασίας» (Α' 45).

6. Την υπό στοιχεία Δ. ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020 απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)» (Β' 4738), όπως τροποποιήθηκε, συμπληρώθηκε και ισχύει.

7. Την υπό στοιχεία Δ.ΟΡΓ. Α 1115805 ΕΞ 2017/31-7-2017 (Β' 2743) απόφαση του Διοικητή Α.Α.Δ.Ε. περί μεταβίβασης αρμοδιοτήτων και εξουσιοδότησης υπογραφής «Με εντολή Διοικητή» σε όργανα της Φορολογικής Διοίκ-

σης, όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε κυρίως με την υπό στοιχεία Δ.ΟΡΓ.Α 1179943 ΕΞ 2019 (Β' 5205) απόφαση και ισχύει.

8. 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), σε συνδυασμό με τις διατάξεις του πρώτου εδαφίου της παρ. 10 του άρθρου 41 του ν. 4389/2016 και 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 2020/17.1.2020 απόφαση του Υπουργού Οικονομικών «Ανανέωση της θητείας του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων» (Υ.Ο.Δ.Δ. 27).

9. Την ανάγκη καθορισμού του τρόπου, του περιεχομένου, του χρόνου και κάθε άλλου θέματος σχετικού με την ηλεκτρονική υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου.

10. Το γεγονός ότι με την απόφαση αυτή δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Προϋπολογισμού της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, αποφασίζουμε:

1. Οι αρχικές εμπρόθεσμες δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων (δηλώσεις Φ.Μ.Α.) για τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου πώλησης, που αφορούν ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, υποβάλλονται ηλεκτρονικά. Ηλεκτρονικά επίσης υποβάλλονται και οι δηλώσεις για τη ματαίωση του συμβολαιογραφικού εγγράφου, εφόσον οι αρχικές έχουν υποβληθεί με τον ίδιο τρόπο.

Συντάσσεται μία δήλωση ανά αγοραστή ανεξαρτήτως του αριθμού των πωλητών και των μεταβιβαζομένων ακινήτων.

Δηλώσεις που αφορούν οποιαδήποτε άλλη περίπτωση επιβολής φόρου μεταβίβασης ακινήτων, επανάληψη ή διόρθωση συμβολαίου καθώς και πώληση ακινήτου σε εκτέλεση προσυμφώνου υποβάλλονται σε έντυπη μορφή με τη διαδικασία που καθορίζεται με την υπό στοιχεία Α. 1137/2020 (Β' 2423) απόφαση Διοικητή Α.Α.Δ.Ε.

Στην περίπτωση που δεν υπάρχει η δυνατότητα ηλεκτρονικής υποβολής της δήλωσης Φ.Μ.Α. λόγω αποδεδειγμένης τεχνικής αδυναμίας, η δήλωση υποβάλλεται

σε έντυπη μορφή στη Δ.Ο.Υ. μετά από αίτηση των υπόχρεων σε δήλωση και απόφαση του Προϊσταμένου της Διεύθυνσης Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου της Α.Α.Δ.Ε.

2. Η δήλωση Φ.Μ.Α. συμπληρώνεται από τον πιστοποιημένο συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει την συμβολαιογραφική πράξη και υποβάλλεται από τους συμβαλλομένους με τη χρήση των προσωπικών τους κωδικών TAXISnet. Ανεξάρτητα από το γεγονός ότι η δήλωση συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο, η υποβολή αυτής από τους συμβαλλομένους συνεπάγεται την αποδοχή του περιεχομένου της και την ακρίβεια των δηλουμένων από αυτούς. Εφόσον ζητείται απαλλαγή πρώτης κατοικίας, η υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. έχει για τον αγοραστή τις συνέπειες της υποβολής υπεύθυνης δήλωσης κατά το άρθρο 8 του ν. 1599/1986, ως προς τη συνδρομή των προϋποθέσεων της απαλλαγής.

3. Κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. συμπληρώνονται όλα τα πεδία του συνημμένου υποδείγματος 1, που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας. Με τη δήλωση υπολογίζονται από τον συμβολαιογράφο η αξία των ακινήτων, με τη συμπλήρωση των φύλλων υπολογισμού, των απαλλαγών και του οφειλόμενου φόρου και συνυποβάλλονται τα κατά περίπτωση νόμιμα δικαιολογητικά.

4. Με την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. εκδίδονται αμέσως η πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου, που έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 2, που αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας, η οποία κοινοποιείται στον υπόχρεο σε φόρο σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης α' της παρ. 2 του άρθρου 5 του ν. 4174/2013, και η ταυτότητα οφειλής. Μετά τη σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου ο συμβολαιογράφος υποχρεούται να καταχωρήσει τα στοιχεία αυτού και να το επισυνάψει στην ως άνω ηλεκτρονική εφαρμογή.

Με την υποβολή δήλωσης για τη ματαίωση συμβολαίου εντός έτους από την υποβολή της αρχικής εκδίδεται άμεσα ατομικό φύλλο έκπτωσης (Α.Φ.ΕΚ.).

5. Η αρμόδια Δ.Ο.Υ. ενημερώνεται ηλεκτρονικά αμέσως μετά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. και ελέγχει την ακρίβεια των δηλούμενων και τη συνδρομή των προϋποθέσεων απαλλαγής μέσα σε 60 ημέρες από την υποβολή αυτής. Σε περίπτωση που απαιτούνται πρόσθετα δικαιολογητικά, ο φορολογούμενος καλείται από το Τμήμα Συμμόρφωσης και Σχέσεων με τους φορολογούμενους για την υποβολή των επιπλέον ζητούμενων δικαιολογητικών εντός 5 εργάσιμων ημερών, σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 14 του ν. 4174/2013 με τη διαδικασία που προβλέπεται στην Α.1137/2020.

6. Η συνημμένη πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου εκδίδεται σε κάθε περίπτωση υποβολής δήλωσης φόρου μεταβίβασης είτε αυτή υποβάλλεται ηλεκτρονικά είτε σε έντυπη μορφή.

7. Όλες οι δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων (είτε υποβάλλονται ηλεκτρονικά είτε σε έντυπη μορφή) καταχωρούνται στο ηλεκτρονικό βιβλίο μεταγραφής δηλώσεων Φ.Μ.Α.

8. Από τη δημοσίευση της παρούσας καταργείται οποιαδήποτε προηγούμενη απόφαση προβλέπει διαφορετικά για τα οριζόμενα στην παρούσα.

9. Η παρούσα απόφαση ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως. Μέχρι και την 31η Μαΐου 2021 οι δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, για τις οποίες προβλέπει η παρούσα, δύνανται να υποβάλλονται χωρίς τη χρήση της ηλεκτρονικής εφαρμογής. Από την 1η Ιουνίου 2021 η υποβολή των δηλώσεων Φ.Μ.Α. γίνεται αποκλειστικά μέσω της ηλεκτρονικής εφαρμογής.

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 1

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

Αριθμός καταχώρησης

Είδος Δήλωσης: ΑΡΧΙΚΗ ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΤΙΚΗ ΜΕ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ **ΑΑΔΕ**Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΑΡΜΟΔΙΑ Δ.Ο.Υ. ΧΡΟΝΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ .././...

ΔΗΛΩΣΗ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			
ΕΙΔΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ:		Αριθμός Δήλωσης:.....	Ημερομηνία υποβολής:...
		Αριθμός Προηγούμενης Δήλωσης:.....	Ημερομηνία υποβολής:.....
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ			
Α.Φ.Μ.	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ή ΕΔΡΑ	Δ.Ο.Υ.
ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			
Α/Α ΑΚΙΝΗΤΟΥ		ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ			

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΤΗ /ΩΝ				
Α/Α	Α.Φ.Μ.	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ή ΕΔΡΑ	Δ.Ο.Υ.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΙΜΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΩΛΗΤΗ			
Α.Φ.Μ.	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ή ΕΔΡΑ	Δ.Ο.Υ.

ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΠΩΛΗΤΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		
ΑΤΑΚ	ΕΙΔΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ

ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ & ΠΟΣΟΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ανά πωλητή)					
	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ ΟΡΙΣΜΕΝΟΥ ΧΡΟΝΟΥ	
				ΠΟΣΟΣΤΟ	ΔΙΑΡΚΕΙΑ
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ					
ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ					
ΥΠΟΛΟΙΠΟ					

ΑΘΡΟΙΣΤΙΚΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ & ΠΟΣΟΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ				
	ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ ΟΡΙΣΜΕΝΟΥ ΧΡΟΝΟΥ
ΣΥΝΟΛΙΚΟ ΔΙΚΑΙΩΜΑ				ΝΑΙ/ΟΧΙ
ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ				
ΥΠΟΛΟΙΠΟ				

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΑΓΟΡΑΣΤΗ/ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ			
Α.Φ.Μ.	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ή ΕΔΡΑ	Δ.Ο.Υ.

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΙΜΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ΑΓΟΡΑΣΤΗ /ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ			
Α.Φ.Μ.	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ή ΕΔΡΑ	Δ.Ο.Υ.

ΑΠΟΚΤΩΜΕΝΑ-ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΟΣΟΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ (ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ) που εντάσσονται στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας						
ΠΛΗΡΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	ΨΙΛΗ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ	ΕΠΙΚΑΡΠΙΑ ΟΡΙΣΜΕΝΟΥ ΧΡΟΝΟΥ	Δ.Ο.Υ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ	ΤΙΜΗΜΑ
			ΝΑΙ/ΟΧΙ			
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΗ ΑΞΙΑ ΑΠΟΚΤΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ:.....						
ΤΙΜΗΜΑ ΑΠΟΚΤΩΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΟΥ ΘΑ ΚΑΤΑΒΛΗΘΕΙ:.....						
ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ:						
ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ						
ΑΠΑΛΛΑΓΗ Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ <input type="checkbox"/>					ΑΛΛΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗ <input type="checkbox"/>	
ΠΛΗΡΟΥΝΤΑΙ ΟΙ ΠΡΟΥΠΟΘΕΣΕΙΣ Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ <input type="checkbox"/>						
ΕΓΓΑΜΟΣ/Η -ΣΥΜΦΩΝΟ ΣΥΜΒΙΩΣΗΣ <input type="checkbox"/>	ΑΓΑΜΟΣ/Η <input type="checkbox"/>	ΧΗΡΟΣ/Α <input type="checkbox"/>	ΔΙΑΖΕΥΜΕΝΟΣ/Η <input type="checkbox"/>	ΑΡΙΘΜΟΣ ΠΡΟΣΤΑΤΕΥΟΜΕΝΩΝ ΤΕΚΝΩΝ+		
ΑΠΑΛΛΑΣΣΟΜΕΝΗ ΑΞΙΑ:.....						
ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ – ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ						
ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΜΑ (Αντικειμενικό σύστημα)						
ΑΞΙΑ						
Συνολική αξία μεταβιβαζόμενου ακινήτου:				Τίμημα:		
Είδος απαλλαγής:				Απαλ/νη αξία:		
Τελική φορολογητέα αξία:						
ΦΟΡΟΣ						
Κύριος Φόρος:						
Φόρος (ν.δ. 3033/54) 3%:						
ΣΥΝΟΛΟ						

Οι δηλούντες**Υπεύθυνη Δήλωση αγοραστή:**

α) εγώ και ο/η σύζυγος ή το άλλο μέρος συμφώνου συμβίωσης και τα ανήλικα ή ανάπηρα τέκνα μας:

i. δεν έχω/ουμε δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη κατοικία ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοδομήσιμο οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου ή κατοικίας σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων και τα οποία συνολικά πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες μου/της οικογένειας,

ii. δεν έχω/ουμε τύχει απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης, κληρονομιάς ή γονικής παροχής για την απόκτηση πρώτης κατοικίας κατά το παρελθόν,

iii. δεν έχω/ουμε μεταβιβάσει κατά την προηγούμενη πενταετία:

- την επικαρπία ή το δικαίωμα οίκησης ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας, ή

- την ψυλή κυριότητα ή επικαρπία ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου που πληρούσαν τις στεγαστικές ανάγκες μου/της οικογένειας, συναθροιζόμενα με τα λοιπά ακίνητα μου/της οικογένειας,

β) δεν είμαι συγγενής πρώτου βαθμού εξ αίματος ή αγχιστείας με τον πωλητή ή σύζυγος ή το άλλο μέρος συμφώνου συμβίωσης,

γ) κατοικώ μόνιμα στην Ελλάδα επί ένα (1) τουλάχιστον έτος πριν τη χορήγηση της απαλλαγής ή προτίθεμαι να εγκατασταθώ μόνιμα στην Ελλάδα εντός προθεσμίας δύο (2) ετών από την αγορά,

δ) αναλαμβάνω την υποχρέωση να προσκομίσω, μετά την κατάρτιση του συμβολαίου, τα απαιτούμενα κατά περίπτωση πιστοποιητικά που τυχόν θα μου ζητηθούν από τη Δ.Ο.Υ..

Ημερομηνία Εκτύπωσης:

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 2

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΑΑΔΕ**Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αριθ. Πράξης:-.././....

Αριθ. Δήλωσης.....-.././....

Δ.Ο.Υ.

ΠΡΑΞΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΠΩΛΗΤΗ/ΤΩΝ

ΕΠΩΝΥΜΟ: ΟΝΟΜΑ: ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ:

ΕΠΩΝΥΜΙΑ:

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ: ΤΑΧ.ΚΩΔ.:..... ΤΗΛ:.....

Α.Φ.Μ.:

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΟΥ (ΑΓΟΡΑΣΤΗ)

ΕΠΩΝΥΜΟ:..... ΟΝΟΜΑ: ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ.....

ΕΠΩΝΥΜΙΑ.....

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ:..... ΤΑΧ.ΚΩΔ.:..... ΤΗΛ:.....

Α.Φ.Μ.:

Έχοντας υπόψη:

α) τις διατάξεις του α.ν. 1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α') «περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων», ο οποίος κυρώθηκε με το ν. 1587/1950 (ΦΕΚ 294 Α'), όπως ισχύει,

β) τις διατάξεις των άρθρων¹,

γ) τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 4174/2013 – ΦΕΚ 170 Α'), όπως ισχύει.

δ) την Δ.ΟΡΓ.Α.1115805ΕΞ/31.07.2017 απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων και εξουσιοδότηση υπογραφής “Με εντολή Διοικητή” σε όργανα της Φορολογικής Διοίκησης» (ΦΕΚ 2743 Β'), όπως ισχύει.

Προβαίνουμε στην έκδοση της πράξης αυτής με τις ακόλουθες πληροφορίες

¹ Συμπληρώνονται οι σχετικές διατάξεις που προβλέπουν την απαλλαγή ή την επιβολή προστίμου κ.λπ.

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1) ΑΡΙΘ. ΑΠΟΦΑΣΗΣ, ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΣΥΜΒ/ΦΟΥ ²				
2) ΕΙΔΟΣ ΦΟΡΟΥ: ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ³				
3) ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ :.....				
4) ΕΙΔΟΣ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ ⁴				
5) ΑΠΑΛΛΑΣΣΟΜΕΝΗ ΑΞΙΑ:.....				
6) ΤΕΛΙΚΗ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ.....				
ΚΥΡΙΟΣ ΦΟΡΟΣ	Λογαριασμός (πρώην Κ.Α.Ε.)		ΠΟΣΟ (ΕΥΡΩ)	
ΔΗΜ.ΦΟΡΟΣ (ν.δ. 3033/54)	Λογαριασμός (πρώην Κ.Α.Ε.)		ΠΟΣΟ (ΕΥΡΩ)	
			ΣΥΝΟΛΟ(ΕΥΡΩ)	
7) ΠΟΣΟ ΑΠΑΙΤΗΣΗΣ Ευρώ ⁵				
8) ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ (τα ανωτέρω μπορούν να αναλυθούν και σε επιπλέον γραμμές)				

Τ.Ο.

(Σφραγίδα, ονοματεπώνυμο & υπογραφή του προσώπου που υπογράφει⁶)

...../...../.....20

Σημείωση: -Το ποσό του φόρου μεταβίβασης ακινήτου, το οποίο συνιστά την οφειλή σας λόγω υποβολής δήλωσης και ανέρχεται στο ποσό των(.....) ευρώ καταβάλλεται εντός προθεσμίας τριών (3) εργάσιμων ημερών από την έκδοση της πράξης διοικητικού προσδιορισμού του φόρου, άλλως θα επιβαρυνθεί με τον αναλογούντα τόκο. Η καταβολή του φόρου αποδεικνύεται από αποδεικτικό καταβολής που εκδίδεται από την Α.Α.Δ.Ε.. Η καταβολή της οφειλής γίνεται με τους τρόπους πληρωμής που διαθέτουν οι συνεργαζόμενες με την Α.Α.Δ.Ε. Τράπεζες και με τη χρήση χρεωστικών καρτών πληρωμών μέσω της υπηρεσίας του TAXISNET.

-Σε περίπτωση αμφισβήτησης της παρούσας πράξης, κατά τις διατάξεις του άρθρου 63 του Κ.Φ.Δ., ο υπόχρεος δύναται να υποβάλει εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση ή την επίδοση αυτής, ενδικοφανή προσφυγή με αίτημα την επανεξέταση της πράξης, στο πλαίσιο διοικητικής διαδικασίας, από τη Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών της Α.Α.Δ.Ε.. Απευθείας προσφυγή στα Διοικητικά Δικαστήρια κατά της πράξης είναι απαράδεκτη. Η ενδικοφανής προσφυγή υποβάλλεται στη φορολογική αρχή που εξέδωσε την πράξη και αναφέρει τους λόγους και τα έγγραφα στα οποία βασίζεται το αίτημα επανεξέτασης.

² Συμπληρώνεται κατά περίπτωση ο αριθμός της δικαστικής απόφασης της οποίας ζητείται η μεταγραφή ή το ονοματεπώνυμο του συμβολαιογράφου που θα συντάξει το συμβόλαιο.

³ Επιλογή: πώληση, διανομή, ανταλλαγή κ.λπ..

⁴ Επιλογή: Α' κατοικίας (ν. 1078/1980), ν.δ.1297/1972, ν.2166/1993 κ.λπ..

⁵ Εφόσον πρόκειται για απαίτηση του φορολογούμενου (άρθρο 30 παρ. 1 ΚΦΔ

⁶ Συμπληρώνεται κατά περίπτωση: Ο Διοικητής της Α.Α.Δ.Ε (για τις ηλεκτρονικές) ή με εντολή του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. (για τις χειρόγραφες)

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 19 Φεβρουαρίου 2021

Ο Διοικητής

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗΣ