



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΑΝΑΚΟΙΝΩΣΗ

Αθήνα, 03 Μαρτίου 2026

αριθμ. πρωτ. 35

Προς τους συμβολαιογράφους

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
E-mail : notaries@notariat.gr
Ιστότοπος : www.enotariat.gr

Θέμα: Δημόσια ηλεκτρονική διαβούλευση για το σχέδιο νόμου του Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης και Υπουργού Επικρατείας με τίτλο: «Παρεμβάσεις για ένα κράτος πιο φιλικό στον πολίτη».

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι,

αναρτήθηκε χθες, 2 Μαρτίου 2026, σε δημόσια ηλεκτρονική διαβούλευση το σχέδιο νόμου του Αντιπροέδρου της Κυβέρνησης και Υπουργού Επικρατείας με τίτλο: «Παρεμβάσεις για ένα κράτος πιο φιλικό στον πολίτη» (<https://www.opengov.gr/consultations/?p=4038>) στο οποίο εμπεριέχονται διατάξεις συμβολαιογραφικού ενδιαφέροντος.

Μεταξύ άλλων, προβλέπεται ότι ο συμβολαιογράφος καθιερώνεται ως υπηρεσία μιας στάσης για τη μεταβίβαση ακινήτων από επαχθή, χαριστική αιτία και αιτία θανάτου.

Συγκεκριμένα στο ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε' ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ και συγκεκριμένα στο Άρθρο 15 Υπηρεσία μιας στάσης (one-stop shop) για τη σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων, προβλέπεται ότι:

Ο συμβολαιογράφος καθιερώνεται ως υπηρεσία μιας στάσης για τη μεταβίβαση ακινήτων από επαχθή, χαριστική αιτία και αιτία θανάτου.

Στο πλαίσιο της υπηρεσίας μιας στάσης, ο συμβολαιογράφος:

α) συντάσσει το σχέδιο του συμβολαίου σε συμφωνία με τους συμβαλλομένους,

β) συλλέγει με διαλειτουργικότητα τα δικαιολογητικά που απαιτούνται από τις δημόσιες υπηρεσίες, και ιδίως:

βα) αποδεικτικά φορολογικής και ασφαλιστικής ενημερότητας,

ββ) ηλεκτρονική ταυτότητα ακινήτου,

βγ) κτηματολογικό φύλλο και κτηματολογικό διάγραμμα του μεταβιβαζόμενου ακινήτου,

βδ) δικαιολογητικά που απαιτούνται για τη συμπλήρωση της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου, περιλαμβανομένων και των δικαιολογητικών που απαιτούνται για κάθε απαλλαγή από αυτόν ή μείωση αυτού, καθώς και της δήλωσης φόρου κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής, περιλαμβανομένων και των δικαιολογητικών που απαιτούνται για κάθε απαλλαγή από αυτόν ή μείωση αυτού,

γ) δηλώνει, εισπράττει μετά από τον άμεσο προσδιορισμό και αποδίδει τον φόρο μεταβίβασης ακινήτου ή το οφειλόμενο ποσοστό του φόρου κληρονομιάς, κατά περίπτωση,

δ) δηλώνει, εισπράττει μετά από τον άμεσο προσδιορισμό και αποδίδει τον φόρο κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, αν δεν έχει καταβληθεί,

ε) παρακρατεί από το τίμημα και καταβάλλει προς τη Φορολογική Διοίκηση το ποσό που έχει προσδιοριστεί με πράξη του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, προς εξόφληση των οφειλών προς το Δημόσιο και προς άρση της κατάσχεσης που τυχόν έχει επιβληθεί επί του μεταβιβαζόμενου ακινήτου στο πλαίσιο αναγκαστικής εκτέλεσης για οφειλή προς τη Φορολογική Διοίκηση,

στ) εισπράττει και αποδίδει τα τέλη εγγραφής του συμβολαίου στο Κτηματολόγιο,

ζ) εισπράττει και αποδίδει το τίμημα της συναλλαγής στον πωλητή,

η) υπογράφει τη συμβολαιογραφική πράξη μετά από τους συμβαλλομένους και την καταβολή των συνολικών χρηματικών ποσών

που έχουν συμφωνηθεί και αυτών που αντιστοιχούν σε φόρους, τέλη, έξοδα, αμοιβή του συμβολαιογράφου και

θ) υποβάλλει τη συμβολαιογραφική πράξη στο Κτηματολόγιο με διαλειτουργικότητα προς εγγραφή.

Για τις ενέργειες της παρ. 2 οφείλεται αμοιβή σύμφωνα με το άρθρο 40 του Κώδικα Συμβολαιογράφων (ν. 2830/2000, Α' 96), περί δικαιωμάτων συμβολαιογράφων.

Επιπλέον, συμβολαιογραφικού ενδιαφέροντος είναι οι διατάξεις:

- **Άρθρο 17 Καταβολή φόρου κληρονομίας, δωρεάς ή γονικής παροχής κατά τη μεταβίβαση ακινήτου – Προσθήκη παρ. 1α στο άρθρο 103 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας**

Στο άρθρο 103 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας (ν. 5219/2025, Α' 130), περί υποχρεώσεων δημόσιων αρχών σχετικά με το πιστοποιητικό, προστίθεται παρ. 1α ως εξής:

«1α. Κατ' εξαίρεση της παρ. 1, επιτρέπεται η σύνταξη και μεταγραφή συμβολαίου, με το οποίο μεταβιβάζεται με επαχθή αιτία η κυριότητα ακινήτου που αποκτήθηκε αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής, χωρίς την υποβολή πιστοποιητικού της Φορολογικής Διοίκησης ότι υποβλήθηκε η κατά τον νόμο δήλωση ή εκδόθηκε πράξη προσδιορισμού φόρου, αν η δήλωση υποβάλλεται μαζί με τη δήλωση του φόρου μεταβίβασης ακινήτου και ο Συμβολαιογράφος παρακρατεί από το τίμημα και αποδίδει στη Φορολογική Διοίκηση τον προσδιοριζόμενο φόρο.».

- **Άρθρο 18 Άρση κατάσχεσης που έχει επιβληθεί από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων – Προσθήκη άρθρου 47Α στον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας**

Στον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58), περί αναγκαστικής εκτέλεσης, προστίθεται άρθρο 47Α ως εξής:

«Άρθρο 47Α

Άρση κατάσχεσης που έχει επιβληθεί από την Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων σε ακίνητο εν όψει μεταβίβασής του

Η Φορολογική Διοίκηση, μετά από αίτηση του οφειλέτη, εκδίδει απόφαση άρσης κατάσχεσης που έχει επιβάλει σε ακίνητό του για βεβαιωμένες οφειλές στη Φορολογική Διοίκηση, ενόψει μεταβίβασής του από επαχθή αιτία με τίμημα, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι κάτωθι όροι:

α) πληρούνται κατά τον χρόνο αποδέσμευσης, οι όροι χορήγησης αποδεικτικού ενημερότητας ή βεβαίωσης οφειλής κατά το άρθρο 12 του Κώδικα,

β) το τίμημα της μεταβίβασης δεν δύναται να υπολείπεται της εμπορικής αξίας του ακινήτου, όπως αυτή έχει προσδιορισθεί κατά τον χρόνο της κατάσχεσης. Όταν η εμπορική αξία του ακινήτου είναι κατώτερη της αντικειμενικής αξίας αυτού, λαμβάνεται υπόψη η αντικειμενική αξία. Σε περίπτωση που η κατάσχεση έχει επιβληθεί πέραν της πενταετίας πριν από την υποβολή της αίτησης της παρ. 1, ο οφειλέτης προσκομίζει έκθεση εκτίμησης της εμπορικής αξίας του υπό μεταβίβαση ακινήτου από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή,

γ) από το τίμημα της μεταβίβασης, παρακρατείται και αποδίδεται από τον συμβολαιογράφο στη Φορολογική Διοίκηση, ποσό που αντιστοιχεί σε ποσοστό του συνόλου του τρέχοντος υπολοίπου της επιβληθείσας κατάσχεσης. Το ποσοστό παρακράτησης του προηγούμενου εδαφίου προσδιορίζεται με βάση κριτήρια φορολογικής συνέπειας του οφειλέτη και εισπραξιμότητας της εναπομένουσας οφειλής και σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπολείπεται του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%). Εφόσον το ποσό που προκύπτει από την παρακράτηση της παρούσας περίπτωσης είναι μεγαλύτερο του ποσού παρακράτησης της περ. α), για την άρση της κατάσχεσης παρακρατείται και αποδίδεται το μεγαλύτερο αυτό ποσό. Σε περίπτωση που το ποσό της παρακράτησης, που προκύπτει από την εφαρμογή των προηγούμενων εδαφίων, υπερβαίνει το τίμημα, όπως αυτό καθορίστηκε με την περ. β) της παρ. 1, παρακρατείται και αποδίδεται το σύνολο του τιμήματος και η κατάσχεση αίρεται για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο.

δ) κατά τον χρόνο της αποδέσμευσης, δεν υφίστανται βάρη υπέρ άλλων δανειστών επί του προς μεταβίβαση ακινήτου.

Εάν το σύνολο των βεβαιωμένων ληξιπρόθεσμων οφειλών έχει διασφαλιστεί πλήρως από εγγυήσεις ή εμπράγματα ασφάλειες, δεν απαιτείται η πλήρωση του όρου της περ. γ) της παρ. 1.

Με την πλήρωση των ανωτέρω όρων η Φορολογική Διοίκηση εκδίδει άμεσα απόφαση άρσης κατάσχεσης.

Με απόφαση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) καθορίζονται η διαδικασία, το έντυπο της απόφασης άρσης κατάσχεσης και η διάρκεια ισχύος αυτής, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος. Με όμοια απόφαση καθορίζονται τα κριτήρια φορολογικής συνέπειας του οφειλέτη και εισπραξιμότητας της εναπομένουσας οφειλής, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του παρόντος».

➤ Άρθρο 16 Κατάργηση υποχρεωτικής επισύναψης τοπογραφικού διαγράμματος σε συμβόλαια ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές που έχουν κτηματογραφηθεί – Τροποποίηση παρ. 1 άρθρου 5 ν. 651/1977

Στην παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 651/1977 (Α' 207), περί υποχρεωτικής επισύναψης τοπογραφικού διαγράμματος σε συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτου, επέρχονται οι ακόλουθες τροποποιήσεις: α) το κείμενο μεταφέρεται από την καθαρεύουσα στη δημοτική γλώσσα, β) το τελευταίο εδάφιο αντικαθίσταται, και η παρ. 1 διαμορφώνεται ως εξής:

«1. Σε κάθε δικαιοπραξία που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση λόγω πώλησης οικοπέδου ή αγροτεμαχίου με ή χωρίς κτίσματα, επισυνάπτεται στο πωλητήριο συμβόλαιο τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο υπογράφεται από τους συμβαλλομένους και τον μηχανικό ή υπομηχανικό που το συνέταξε, στο οποίο αναγράφονται τα μήκη των πλευρών, τα όρια προς τις όμορες ιδιοκτησίες, τα ονόματα των γνωστών ιδιοκτητών τους, καθώς και το εμβαδόν του πωλούμενου ακινήτου. Επί του διαγράμματος ο μηχανικός ή υπομηχανικός που το συντάσσει δηλώνει υπεύθυνα αν, επί του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, επιτρέπεται ή όχι η ανοικοδόμηση σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Αν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο αποτελεί τμήμα μεγαλύτερης έκτασης, βεβαιώνεται στο ίδιο σχεδιάγραμμα από τον μηχανικό ή υπομηχανικό αν και το μέρος που απομένει στον

πωλητή πληροί ή όχι τους όρους δόμησης. Εξαιρούνται από την υποχρέωση του προηγούμενου εδαφίου οι μεταβιβάσεις λόγω πώλησης αγροτεμαχίων που βρίσκονται σε καθαρά αγροτικές περιοχές, με ή χωρίς κτίσματα. Δεν απαιτείται να επισυναφθεί το τοπογραφικό διάγραμμα της παρούσας σε δικαιοπραξίες με αντικείμενο τη μεταβίβαση ακινήτου που βρίσκεται σε περιοχή στην οποία υφίσταται λειτουργούν Κτηματολόγιο, εφόσον στην περιοχή αυτή έχει κυρωθεί και μεταγραφεί πράξη εφαρμογής και με τη δικαιοπραξία δεν μεταβάλλονται τα όρια του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.».

➤ ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ' ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 19 Εξουσιοδοτικές διατάξεις

Με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης, μετά από εισήγηση του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.):

α) ορίζεται η έναρξη λειτουργίας των συμβολαιογράφων ως υπηρεσίας μιας στάσης, σύμφωνα με το άρθρο 15, και οι περιοχές της χώρας, στις οποίες βρίσκονται τα ακίνητα που θα μεταβιβάζονται με αξιοποίηση της υπηρεσίας μιας στάσης,

β) ρυθμίζονται τεχνικά και λεπτομερειακά θέματα για την εφαρμογή του άρθρου 15 και, ιδίως, τα σχετικά με:

βα) τη δυνατότητα λήψης, μέσω διαλειτουργικότητας, των δικαιολογητικών που απαιτούνται για τη μεταβίβαση του ακινήτου και τη συμπλήρωση της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου και φόρου κληρονομίας, δωρεάς ή γονικής παροχής και τις απαλλαγές από αυτούς ή τις μειώσεις αυτών.

ββ) την καταβολή προς τον συμβολαιογράφο του τιμήματος και των φόρων, τελών, αμοιβών και εξόδων που σχετίζονται με τη μεταβίβαση,

βγ) την παρακράτηση, από τον συμβολαιογράφο, του ποσού που αντιστοιχεί στην αμοιβή του,

βδ) την καταβολή, από τον συμβολαιογράφο, των φόρων, τελών και εξόδων στους αντίστοιχους δημόσιους φορείς, καθώς και του υπολειπόμενου τιμήματος στον πωλητή,

βε) τη διενέργεια των πράξεων των υποπερ. βα) έως βδ) μέσω ακατάσχετου δεσμευμένου λογαριασμού ειδικού σκοπού (escrow account) που τηρεί ο συμβολαιογράφος,

βστ) τη διαδικασία κίνησης του λογαριασμού της υποπερ. βε),

βζ) τη δυνατότητα αυτοματοποιημένης υποβολής του συμβολαίου προς εγγραφή στο Κτηματολόγιο και τον χρόνο που αυτή μπορεί να γίνεται, και

βη) τη συνάρτηση των πράξεων των υποπερ. βα) έως βδ) με την εγγραφή του συμβολαίου στο Κτηματολόγιο.

Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. μπορεί να προβλέπεται η δυνατότητα για ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου κληρονομίας μαζί με τη δήλωση φορολογίας μεταβίβασης ακινήτων, όταν αφορούν στο ίδιο ακίνητο. Με την ίδια απόφαση μπορεί να καθορίζονται ο τρόπος, το περιεχόμενο και ο χρόνος υποβολής των ανωτέρω δηλώσεων, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

➤ ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ' ΕΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ

Άρθρο 21 Έναρξη ισχύος

Με την επιφύλαξη της παρ. 2, ο παρών νόμος ισχύει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Το άρθρο 15¹ ισχύει από τον χρόνο που προσδιορίζεται με την κοινή απόφαση της παρ. 1 του άρθρου 19.

Η διαβούλευση θα ολοκληρωθεί τη Δευτέρα 16 Μαρτίου 2026 και ώρα 15:30.

Με τιμή

Η Πρόεδρος

Λένα Κοντογεώργου

¹ Άρθρο 15 Υπηρεσία μιας στάσης (one-stop shop) για τη σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων.