



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ  
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ  
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ  
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ.Δ/ση: Γ. Γενναδίου 4 – 10678 Αθήνα  
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90  
E-mail : [notaries@notariat.gr](mailto:notaries@notariat.gr)  
Ιστότοπος : [www.enotariat.gr](http://www.enotariat.gr)

## ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 8<sup>η</sup>

Αθήνα, 15 Απριλίου 2026

αριθμός πρωτ. 51

### Προς

τους συμβολαιογράφους

**Θ Ε Μ Α : « Εφαρμογή του άρθρου 17 του Ν. 5293/2026 - μη απαιτούμενη η προσάρτηση πιστοποιητικού του άρθρου 102 του Ν.5219/2025 »**

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι,

όσον αφορά την εφαρμογή του άρθρου 17 του Ν.5293/2026 αναφέρονται τα κατωτέρω:

Σύμφωνα με την παρ.1 του άρθρου 106 Ν.5219/2025 [Υποχρεώσεις συμβολαιογράφων] ορίζεται ότι: «1. Απαγορεύεται η σύνταξη συμβολαίου με το οποίο μεταβιβάζεται η κυριότητα αιτία δωρεάς ή γονικής παροχής ή συνιστώνται εμπράγματα δικαιώματα από τις ίδιες αιτίες σε ακίνητο ή κινητό που αποκτήθηκε αιτία θανάτου ή δωρεάς ή γονικής παροχής, καθώς και η σύνταξη συμβολαίου με το οποίο εξοφλείται ή εκχωρείται εν όλω ή εν μέρει απαίτηση που αποκτήθηκε από κάποια από τις ως άνω αιτίες, αν ο συμβολαιογράφος δεν προσαρτήσει στο συμβόλαιο που συντάσσει το πιστοποιητικό του άρθρου 102 και δεν κάνει μνεία για αυτό στο συμβόλαιο. Κατά τη σύνταξη συμβολαίου με το οποίο μεταβιβάζεται η κυριότητα με ελαχθή αιτία ή συνιστώνται από την ίδια αιτία εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητο που αποκτήθηκε αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής, δεν απαιτείται προσάρτηση του πιστοποιητικού του άρθρου 102. Στην περίπτωση αυτή ο συμβολαιογράφος μνημονεύει υποχρεωτικά στο συμβόλαιο που συντάσσει την υποβληθείσα, κατά περίπτωση, δήλωση φόρου κληρονομίας, δωρεάς ή γονικής παροχής, καθώς και τα στοιχεία αυτής».

Με το άρθρο 17 Ν.5293/2026, προστέθηκε στο άρθρο 103 Ν.5219/2025 παράγραφος 1α ως εξής: «1α. Κατ' εξαίρεση της παρ. 1<sup>1</sup>, επιτρέπεται η σύνταξη και μεταγραφή συμβολαίου, με το οποίο μεταβιβάζεται η κυριότητα με ελαχθή αιτία ή συνιστώνται από την ίδια αιτία εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητο που αποκτήθηκε αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής, χωρίς προσάρτηση του πιστοποιητικού του άρθρου 102, αν η δήλωση υποβάλλεται μαζί με τη δήλωση του φόρου μεταβίβασης ακινήτου ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητο και ο συμβολαιογράφος παρακρατεί από το τίμημα και αποδίδει στη Φορολογική Διοίκηση ποσό που αντιστοιχεί στο όριο παρακράτησης που ορίζεται στην παρ. 4 του άρθρου 12 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58), περί αποδεικτικού ενημερότητας και βεβαίωσης οφειλής. Στην περίπτωση αυτή ο συμβολαιογράφος μνημονεύει υποχρεωτικά στο συμβόλαιο που συντάσσει την υποβληθείσα, κατά περίπτωση, δήλωση φόρου κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής, καθώς και τα στοιχεία αυτής.»

Εφόσον έχει υποβληθεί δήλωση φόρου κληρονομιάς σε προγενέστερο χρόνο της υποβολής ΦΜΑ και της έκδοσης φορολογικής ενημερότητας για την πώληση τότε εφαρμόζεται η παρ.1 του άρθρου 106 Ν.5219/2025. Η παράγραφος 1α του άρθρου 103 Ν.5219/2025 **συμπληρώνει** τις διατάξεις της παρ.1 του άρθρου 106 του αυτού νόμου και ρυθμίζει την **ειδική περίπτωση** που η δήλωση αποδοχής κληρονομιάς υποβάλλεται **μαζί** με την δήλωση ΦΜΑ και μάλιστα μετά την έκδοση της φορολογικής ενημερότητας, που δεν ρυθμίζεται στο άρθρο 106 παρ.1. Η παρ.1 α του άρθρου 103 ίσως ανήκει νομοτεχνικά ως ρύθμιση στο άρθρο 106.

**Συνεπώς, εξακολουθούν να ισχύουν οι ρυθμίσεις του άρθρου 106 παρ.1 για τις περιπτώσεις που η δήλωση φόρου κληρονομιάς υποβλήθηκε σε**

---

<sup>1</sup> Αρ.103 παρ.1: «1. Απαγορεύεται οποιαδήποτε ενέργεια κατόπιν αίτησης των δικαιούχων της κτήσης σύμφωνα με το άρθρο 53 ή των διαδόχων τους που έχει υποβληθεί ενώπιον οποιασδήποτε δημόσιας ή δημοτικής αρχής, καθώς και κατόπιν αγωγής ή αίτησης ή ενδίκου μέσου που ασκήθηκε ενώπιον οποιουδήποτε δικαστηρίου σχετικά με το αντικείμενο της κτήσης, εφόσον δεν προσκομίζεται πιστοποιητικό της Φορολογικής Διοίκησης ότι υποβλήθηκε η κατά το νόμο δήλωση ή εκδόθηκε πράξη προσδιορισμού φόρου. Η απαγόρευση ισχύει και κατά τη μεταγραφή οποιουδήποτε συμβολαίου ή πράξης δημόσιας αρχής ή δικαστικής απόφασης. Εάν η μεταγραφή γίνεται συνεπεία ενέργειας τρίτου που έχει έννομο συμφέρον και δεν έχει υποβληθεί η δήλωση, ο προϊστάμενος του κτηματολογικού γραφείου ενημερώνει σχετικά τη Φορολογική Διοίκηση εντός του επόμενου από τη μεταγραφή μήνα».

προγενέστερο χρόνο και η οποιαδήποτε εκ της κληρονομιάς οφειλή έχει ήδη υπολογιστεί κατά την έκδοση της φορολογικής ενημερότητας.

Η νέα ρύθμιση της παρ.1α του άρθρου 103 καλύπτει την ειδική περίπτωση κατά την οποία η δήλωση φόρου κληρονομιάς υποβάλλεται μαζί με την δήλωση ΦΜΑ, ενώ έχει ήδη εκδοθεί φορολογική ενημερότητα, οπότε ο συμβολαιογράφος παρακρατεί από το τίμημα και αποδίδει στην Φορολογική Διοίκηση το ποσό που αντιστοιχεί στον αυτόματα από την δήλωση φόρου κληρονομιάς προσδιορισθέντα φόρο και μέχρι το όριο παρακράτησης που ορίζεται στην παρ. 4 του άρθρου 12 του ΚΦΔ., έστω και εάν η φορολογική ενημερότητα δεν προβλέπει παρακράτηση.

Ευνόητο είναι ότι η ρύθμιση της παρ. 1 α του άρθρου 103 δεν μπορεί να έχει εφαρμογή στις περιπτώσεις υποβολής δήλωσης φόρου κληρονομιάς μέσω Δ.Ο.Υ.

Σημειώνεται ότι για την εν τοις πράγμασι εφαρμογή της παρ.1 α του άρθρου 103 Ν.5219/2025 όπως εισήχθη με το άρθρο 17 Ν.5293/2026, απαιτείται η έκδοση της προβλεπόμενης στην παρ.2 του άρθρου 19 Ν.5293/2026 απόφασης του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε.

Με τιμή

Η Πρόεδρος

Λένα Κοντογεώργου