



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟΥ

ΤΜΗΜΑ Α΄

Τηλέφωνο: 2131410148

E-mail: defk@aade.gr

Αθήνα, 7 Νοεμβρίου 2025

ΠΡΟΣ: Ως Πίνακα Διανομής

**ΘΕΜΑ: Παροχή διευκρινίσεων σχετικά με την επιστροφή ποσών που προέκυψαν από την υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων στοιχείων ακινήτων ετών 2014 έως 2019, κατ' εφαρμογή της διάταξης της περ. στ' της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4223/2013 (Α' 287).**

### ΠΕΡΙΛΗΨΗ ΕΓΚΥΚΛΙΟΥ

#### Α) ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Παροχή διευκρινίσεων σχετικά με την επιστροφή ποσών που προέκυψαν από την υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων στοιχείων ακινήτων ετών 2014 έως 2019, κατ' εφαρμογή της διάταξης της περ. στ' της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4223/2013 (Α' 287).

#### Β) ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Με την παρούσα εγκύκλιο παρέχονται διευκρινίσεις σχετικά με την επιστροφή ποσών που προέκυψαν από την υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων στοιχείων ακινήτων ετών 2014 έως 2019, κατ' εφαρμογή της διάταξης της περ. στ' της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4223/2013, από τα πρόσωπα που απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ βάσει της παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 4223/2013 για ακίνητα για τα οποία δεν δηλώθηκε η ιδιοχρησιμοποίησή τους.

**Γ) ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ**

Η εγκύκλιος αφορά στα πρόσωπα που υπέβαλαν τροποποιητικές δηλώσεις στοιχείων ακινήτων ετών 2014 έως 2019, κατ' εφαρμογή της διάταξης της περ. στ' της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4223/2013 και τις αρμόδιες υπηρεσίες της ΑΑΔΕ.

Με την παρούσα εγκύκλιο παρέχονται διευκρινίσεις, κατόπιν ερωτημάτων που υποβλήθηκαν στην Υπηρεσία μας, σχετικά με την επιστροφή ποσών που προέκυψαν από την υποβολή τροποποιητικών δηλώσεων στοιχείων ακινήτων ετών 2014 έως 2019, κατ' εφαρμογή της διάταξης της περ. στ' της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4223/2013 (Α' 287), για ακίνητα για τα οποία δεν δηλώθηκε η ιδιοχρησιμοποίησή τους.

1. Σύμφωνα με τις διατάξεις της παρ. 1 και της περ. α' της παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 58), εφεξής ΚΦΔ, καθώς και του άρθρου 19 του ν. 4987/2022 «Κύρωση Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας» (Α' 206), εάν ο φορολογούμενος διαπιστώσει ότι η φορολογική δήλωση που υπέβαλε περιέχει λάθος ή παράλειψη, υποχρεούται να υποβάλει τροποποιητική φορολογική δήλωση, η δε τροποποιητική δήλωση υποβάλλεται έως και τη δέκατη (10η) ημέρα από την κοινοποίηση προσωρινού προσδιορισμού του φόρου από τη Φορολογική Διοίκηση ή μέχρι την παραγραφή του δικαιώματος της Φορολογικής Διοίκησης για κοινοποίηση πράξης προσδιορισμού του φόρου.

Με βάση τη διάταξη της παρ. 1 του άρθρου 36 του ν. 4987/2022 «Κύρωση Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας» (Α' 206), η οποία εφαρμόζεται για τα έτη 2014 έως και 2019, η Φορολογική Διοίκηση μπορεί να προβεί σε έκδοση πράξης διοικητικού, εκτιμώμενου ή διορθωτικού προσδιορισμού φόρου εντός πέντε (5) ετών από τη λήξη του έτους, εντός του οποίου λήγει η προθεσμία υποβολής δήλωσης.

Μετά την πάροδο της ανωτέρω πενταετούς προθεσμίας, δεν είναι δυνατή η υποβολή τροποποιητικής δήλωσης από την οποία προκύπτει μείωση της φορολογικής υποχρέωσης (αριθ. 14/2016 Γνωμοδότηση ΝΣΚ).

Περαιτέρω, σύμφωνα με τη διάταξη του πρώτου εδαφίου της παρ. 4 του άρθρου 42 του ν. 4987/2022, η οποία εφαρμόζεται για τα έτη 2014 έως και 2019, η αξίωση για επιστροφή φόρου, ο οποίος καταβλήθηκε αχρεωστήτως, παραγράφεται κατά τον χρόνο που παραγράφεται το δικαίωμα της Φορολογικής Διοίκησης για έκδοση πράξης προσδιορισμού φόρου, σύμφωνα με τις παρ. 1 και 2 του άρθρου 36 αναφορικά με την αντίστοιχη φορολογική υποχρέωση από την οποία πηγάζει η αξίωση προς επιστροφή.

2. Με τις διατάξεις των άρθρων 8 έως και 17 του ν. 5219/2025 (Α' 130) «Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας», με τις οποίες κωδικοποιήθηκαν οι διατάξεις των άρθρων 1 έως και 8 του ν. 4223/2013 (Α' 287), ορίζεται το πεδίο εφαρμογής του ΕΝΦΙΑ επί των δικαιωμάτων σε ακίνητα των φυσικών και νομικών προσώπων/οντοτήτων, καθώς και ο τρόπος υπολογισμού του, οι απαλλαγές και εκπώσεις επ' αυτού. Σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 14 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας, με τις οποίες κωδικοποιήθηκαν οι διατάξεις του άρθρου 6 του ν. 4223/2013, η δήλωση ΕΝΦΙΑ - πράξη προσδιορισμού φόρου συντίθεται ψηφιακά από τις δηλώσεις στοιχείων ακινήτων (Ε9) που υποβάλλονται σύμφωνα με το άρθρο 2 του Κώδικα, με το οποίο κωδικοποιήθηκε το άρθρο 23 του ν. 3427/2005 (Α' 312).

Ειδικότερα, η προθεσμία υποβολής της δήλωσης στοιχείων ακινήτων για τα έτη 2014 έως και 2019 ορίστηκε με τις διατάξεις της παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005, όπως τροποποιήθηκαν και ίσχυσαν για τα έτη αυτά. Επίσης, οι απαλλαγές από τον ΕΝΦΙΑ ορίζονται ρητά και περιοριστικά στο άρθρο 10 του Κώδικα, με το οποίο κωδικοποιήθηκε το άρθρο 3 του ν. 4223/2013.

Περαιτέρω, με το άρθρο 210 του ν. 5193/2025 (Α' 56) προστέθηκε η περ. στ' της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4223/2013, με την οποία ορίστηκε ότι, ειδικά για τα έτη 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 και 2019 και κατά παρέκκλιση των διατάξεων περί παραγραφής, όσοι απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ βάσει της παρ. 1 του άρθρου 3 μπορούν να υποβάλουν μέχρι και την 30ή Ιουνίου 2025, τροποποιητική δήλωση του άρθρου 23 του ν. 3427/2005, για ακίνητα για τα οποία δεν δηλώθηκε η ιδιοχρησιμοποίησή τους. Ποσά που έχουν βεβαιωθεί διαγράφονται.

3. Ενόψει των ανωτέρω, με τη διάταξη της περ. στ' της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4223/2013, προβλέφθηκε, κατά παρέκκλιση των περί παραγραφής διατάξεων, η δυνατότητα υποβολής τροποποιητικών δηλώσεων για τα έτη 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 και 2019, από τα πρόσωπα που απαλλάσσονται από τον ΕΝΦΙΑ για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 1 του άρθρου 3 του ν. 4223/2013, προκειμένου να δηλώσουν την ιδιοχρησιμοποίηση των ακινήτων τους, την οποία είχαν παραλείψει να δηλώσουν εντός της προβλεπόμενης για κάθε έτος προθεσμίας παραγραφής του δικαιώματος της Φορολογικής Διοίκησης για κοινοποίηση πράξης προσδιορισμού του φόρου.

Η προθεσμία για την υποβολή των ανωτέρω τροποποιητικών δηλώσεων ορίστηκε έως και την 30ή Ιουνίου 2025. Σύμφωνα δε με τη ρητή πρόβλεψη του τελευταίου εδαφίου της περ. στ' της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4223/2013, ποσά που έχουν βεβαιωθεί διαγράφονται.

4. Δεδομένου ότι με τη διάταξη της περ. στ' της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4223/2013 αφενός χορηγήθηκε - κατά παρέκκλιση των διατάξεων περί παραγραφής - η δυνατότητα υποβολής τροποποιητικών δηλώσεων, για ακίνητα για τα οποία δεν δηλώθηκε η ιδιοχρησιμοποίησή τους κατά τα ως άνω αναφερόμενα έτη, αφετέρου δεν προβλέφθηκε απαγόρευση επιστροφής ποσών που έχουν καταβληθεί, τα αχρεωστήτως καταβληθέντα ποσά ΕΝΦΙΑ, τα οποία τυχόν προκύπτουν προς επιστροφή κατόπιν εκκαθάρισης των τροποποιητικών δηλώσεων που υποβλήθηκαν βάσει της ανωτέρω διάταξης, επιστρέφονται.

**Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ  
ΑΡΧΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ  
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗΣ**

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ****I.ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

1. Αποδέκτες Πίνακα Γ (περιπτώσεις 5, 6 και 9)
2. Διεύθυνση Στρατηγικής Τεχνολογιών Πληροφορικής (ΔΙ.Σ.ΤΕ.ΠΛ) για ανάρτηση στην ιστοσελίδα της ΑΑΔΕ και την Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη ΑΑΔΕ

**II.ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ**

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Υφυπουργού
3. Γραφείο Γενικής Γραμματέως Φορολογικής Πολιτικής
4. Αποδέκτες Πίνακα Β' (περίπτωση 3)
5. Αποδέκτες Πίνακα Γ (περιπτώσεις 1 έως 4, 7 και 8)
6. Αποδέκτες Πίνακα Ζ (περιπτώσεις 1 και 7)
7. Αποδέκτες Πίνακα Η' (περιπτώσεις 1 έως και 3, 5 έως και 9)
8. Αποδέκτες Πίνακα Ι'
9. Αποδέκτες Πίνακα ΙΒ' (περίπτωση 11)

**III.ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ**

1. Γραφείο Διοικητή ΑΑΔΕ
2. Γραφεία Γενικών Διευθυντών
3. Διευθύνσεις, Αυτοτελή Τμήματα και Αυτοτελή Γραφεία της ΓΔΦ
4. Δ/νση Νομικής Υποστήριξης της ΑΑΔΕ
5. Δ/νση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου – Τμήμα Α'