

A.1200/2024, ΦΕΚ-7227/Β/30.12.2024

Τροποποίηση της υπό στοιχεία Α.1110/5.8.2022 απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων- "Δήλωση Φ.Μ.Α."» (Β' 4334).

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ ΑΡΧΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1.Τις διατάξεις:

α) του άρθρου 56 του ν. 4758/2020 «Περιστολή του λαθρεμπορίου - Κύρωση του Πρωτοκόλλου για την εξάλειψη του παράνομου εμπορίου καπνού, διατάξεις περί κοινωφελών περιουσιών και σχολαζουσών κληρονομιών, διατάξεις για τα τέλη κυκλοφορίας και τα τέλη ταξινόμησης, κίνητρα για την προσέλκυση φορολογικών κατοίκων και άλλες διατάξεις» (Α'242),

β) του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α'58).

γ) του α.ν. 1521/1950 «Περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων» (Α'245), ο οποίος κυρώθηκε με τον ν. 1587/1950 (Α'294), και ειδικότερα της παρ. 12 του άρθρου 7 αυτού,

δ) του Κεφαλαίου Α' του Μέρους Πρώτου του ν. 4389/2016 «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 94) και ειδικότερα του άρθρου 7, της παρ. 1 του άρθρου 14 και του άρθρου 41 αυτού,

ε) της υπό στοιχεία Δ.ΟΡΓ.Α 1125859 ΕΞ 2020/23-10-2020 απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων, με θέμα «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)» (Β'4738).

2.Την υπ' αρ. 1 της 20-1-2016 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 τις αποφάσεις υπ' αρ. 39/3/30-11-2017 (Υ.Ο.Δ.Δ. 689) του Συμβουλίου Διοίκησης της ΑΑΔΕ και υπό στοιχεία 5294 ΕΞ 2020/17-1-2020 (Υ.Ο.Δ.Δ. 27) του Υπουργού Οικονομικών, με θέμα «Ανανέωση της θητείας του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων».

3.Την υπό στοιχεία Α. 1110/5.8.2022 απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων- "Δήλωση Φ.Μ.Α."» (Β'4334).

4.Την ανάγκη καθορισμού του τρόπου και περιεχομένου της υποβολής εμπρόθεσμων αρχικών δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων που εντάσσονται στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας, για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης ή τροποποίησης σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών, από τις οποίες δεν προκύπτει η υποχρέωση καταβολής φόρου.

5.Το γεγονός ότι, από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης, δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Προϋπολογισμού της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), **αποφασίζουμε:**

Άρθρο 1

1. Τροποποιούμε την υπό στοιχεία Α. 1110/5.8.2022 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων- "Δήλωση Φ.Μ.Α."» ως προς την προσθήκη των υποδειγμάτων 3 και 4 και το άρθρο ΜΟΝΟ αυτής, ως εξής:

α) Στο τέλος της περ. Α της παρ. 1 προστίθεται υποπερ. ζ), ως εξής:

«ζ) Τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης ή τροποποίησης σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών με ή χωρίς κτίσματα, εφόσον δεν πραγματοποιείται με αυτές μεταβίβαση εμπραγμάτου δικαιώματος, δεν μεταβάλλονται τα εξ αιαιρέτου ποσοστά των συμβαλλομένων στο οικόπεδο/αγροτεμάχιο και δεν προκύπτει για τους λόγους αυτούς υποχρέωση καταβολής φόρου».

β) Στην παρ. 2 προστίθεται τελευταίο εδάφιο και η παρ. 2 διαμορφώνεται ως εξής:

«2. Συντάσσεται μία δήλωση ανά αγοραστή, ανεξαρτήτως του αριθμού των πωλητών και των μεταβιβαζομένων ακινήτων. Στην υποπερ. ζ) της περ. Α της παρ. 1 συντάσσεται μία δήλωση μονομερής με έναν συμβαλλόμενο ή μη μονομερής με την καταχώριση των στοιχείων όλων των συμβαλλομένων και την καταχώρηση των στοιχείων του εργολάβου, εφόσον συμπράττει στην πράξη ως εκ τρίτου συμβαλλόμενος».

γ) Η παρ. 6 αντικαθίσταται ως εξής:

«6. Κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. συμπληρώνονται, κατά περίπτωση, όλα τα πεδία των συνημμένων υποδειγμάτων 1 και 3, που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας και συνυποβάλλονται τα νόμιμα δικαιολογητικά. Με τη δήλωση υπολογίζονται από τον συμβολαιογράφο η αξία των ακινήτων, με τη συμπλήρωση των φύλλων υπολογισμού, των απαλλαγών και του οφειλόμενου φόρου, με εξαίρεση τη δήλωση της υποπερ. ζ) της περ. Α της παρ. 1».

δ) Η παρ. 7 αντικαθίσταται ως εξής:

«7. Στις υποπερ. α) έως στ) της περ. Α) της παρ. 1 με την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. εκδίδεται η πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου, που έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 2 και στην υποπερ. ζ) της περ. Α της παρ. 1 με την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. εκδίδεται, ανά συμβαλλόμενο, η πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου, που έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 4, τα οποία αποτελούν αναπόσπαστα μέρη της παρούσας. Οι πράξεις διοικητικού προσδιορισμού του φόρου του προηγούμενου εδαφίου κοινοποιούνται στον υπόχρεο σύμφωνα με τις διατάξεις των παρ. 2 και 3 του άρθρου 5 του ΚΦΔ, καθώς 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 εφαρμογή εντός δεκαπέντε (15) εργασίμων ημερών (παρ. 2 του άρθρου 13 του ν. 1521/1950).

Με την υποβολή δήλωσης για τη ματαίωση συμβολαίου εντός πέντε (5) ετών από την υποβολή της εκδίδεται άμεσα ατομικό φύλλο έκπτωσης (Α.Φ.ΕΚ.)».

ε) Η παρ. 10 αντικαθίσταται ως εξής:

«10. Η συνημμένη πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου του υποδείγματος 2 εκδίδεται σε κάθε περίπτωση υποβολής δήλωσης φόρου μεταβίβασης είτε αυτή υποβάλλεται ψηφιακά είτε σε έντυπη μορφή. Η συνημμένη πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου του υποδείγματος 4 εκδίδεται ψηφιακά κατά την υποβολή της δήλωσης της υποπερ. ζ) της περ. Α της παρ. 1».

Άρθρο 2

Η παρούσα απόφαση ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

ΑΚΟΛΟΥΘΟΥΝ ΥΠΟΔΕΙΓΜΑΤΑ

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 3



ΑΑΔΕ
Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων
**ΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕ ΠΙΣΤΑ
ΔΗΜΟΣΙΑ ΣΥΜΦΕΡΟΝ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ**



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΔΗΛΩΣΗ ΦΟΡΟΥ
ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ
ΑΚΙΝΗΤΟΥ**

Αριθμός Καταχώρισης:

ΔΗΛΩΣΗ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ				
ΑΡΜΟΔΙΑ ΥΠΗΡΕΣΙΑ		ΧΡΟΝΟΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ		
ΕΙΔΟΣ ΣΥΝΑΛΛΑΓΗΣ		ΕΙΔΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ		
ΑΡ. ΔΗΛΩΣΗΣ		ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ		
ΑΡ. ΠΡΟΗΓΟΥΜΕΝΗΣ ΔΗΛ.		ΗΜΕΡΟΜΗΝΙΑ ΥΠΟΒΟΛΗΣ		
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ				
ΑΦΜ				
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ				
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ή ΕΔΡΑ				
ΥΠΗΡΕΣΙΑ				
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΤΑΙΡΕΙΑΣ ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟΥ				
ΑΦΜ	ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΔΡΑΣ	ΥΠΗΡΕΣΙΑ	
ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ				
Α/Α ΑΚΙΝΗΤΟΥ		ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ		
ΠΕΡΙΓΡΑΦΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ				
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ				
Α/Α	ΑΦΜ	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ή ΕΔΡΑ	ΥΠΗΡΕΣΙΑ
ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΝΟΜΙΜΟΥ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ				
ΑΦΜ	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ή ΕΔΡΑ	ΥΠΗΡΕΣΙΑ	
ΥΦΙΣΤΑΜΕΝΑ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ ΚΑΙ ΠΟΣΟΣΤΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ				
ΑΤΑΚ	ΕΙΔΟΣ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ		

Αριθμός Καταχώρισης: Ημερομηνία Εκτύπωσης:

Πρόκειται για ανέγερση οικοδομής με το σύστημα της αντιπαροχής : [Ναι/Όχι]

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΡΓΟΛΑΒΟΥ ΩΣ ΕΚ ΤΡΙΤΟΥ ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ			
ΑΦΜ	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ ή ΕΔΡΑ	ΥΠΗΡΕΣΙΑ

Οικόπεδο/αγροτεμάχιο χωρίς κτίσματα / προ πάσης ανέγερσης, στο οποίο δεν μεταβάλλονται τα εξ αδιαιρέτου ποσοστά.

Οικόπεδο/αγροτεμάχιο με κτίσματα, στο οποίο δεν μεταβάλλονται τα εξ αδιαιρέτου ποσοστά.

Σύσταση οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας ή τροποποίηση ή κατάργηση υφιστάμενης, χωρίς να συντελείται μεταβίβαση.

Σύσταση ή τροποποίηση σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών ή κατάργηση υφιστάμενης με κτίσμα για το οποίο έχει εκδοθεί άδεια κατεδάφισης ή πρωτόκολλο κατεδάφισης ή το κτίσμα είναι ασκεπές. (Να επισυναφθεί η άδεια ή το πρωτόκολλο κατεδάφισης).

Συμπλήρωση συσταθείσας, με διαθήκη ή / και αποδοχή κληρονομίας, οριζόντιας ή κάθετης ιδιοκτησίας, ως προς τα ποσοστά συμμετοχής στο Οικόπεδο/Αγροτεμάχιο. (Να επισυναφθεί το Συμβόλαιο Αποδοχής Κληρονομίας ή η διαθήκη).

Σύσταση ή τροποποίηση υφιστάμενης οριζόντιας ιδιοκτησίας, η οποία αφορά μελλοντικές ιδιοκτησίες.

Κατάργηση αποκλειστικής χρήσης σε κοινόχρηστο χώρο.

Τροποποίηση σύστασης που αφορά οριζόντιες/κάθετες ιδιοκτησίες που ανήκουν σε έναν κύριο (π.χ. διαίρεση ή συνένωση οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών).

Λοιπές περιπτώσεις:

ΠΑΡΑΤΗΡΗΣΕΙΣ – ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΥΠΟΛΟΓΙΣΜΟΥ ΦΜΑ				
Α/Α	ΑΦΜ	ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ή ΕΠΩΝΥΜΙΑ	ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ	ΦΟΡΟΣ

[Ο Δηλών / Η Δηλούσα / Οι Δηλούντες]

[Ψηφιακή Υπογραφή ΑΑΔΕ]

ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 4



ΑΑΔΕ
Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων
ΥΠΗΡΕΤΟΥΜΕ ΠΙΣΤΑ
ΔΗΜΟΣΙΟ ΣΥΜΦΕΡΟΝ
ΚΟΙΝΩΝΙΚΟ ΣΥΝΟΛΟ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

ΠΡΑΞΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΟΥ
ΠΡΟΣΔΙΟΡΙΣΜΟΥ ΦΟΡΟΥ
ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ

Αριθ. Πράξης

Ημ/νία Πράξης

Αριθ. Δήλωσης

ΥΠΗΡΕΣΙΑ

ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΥΠΟΧΡΕΟΥ (ΣΥΜΒΑΛΛΟΜΕΝΟΥ)

ΑΦΜ	ΕΠΩΝΥΜΙΑ
ΕΠΩΝΥΜΟ	ΟΝΟΜΑ
ΟΝΟΜΑ ΠΑΤΕΡΑ	ΤΗΛ.
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ	ΤΑΧ.ΚΩΔ.

Έχοντας υπόψη:

- α) τις διατάξεις του α.ν. 1521/1950 (ΦΕΚ 245 Α') «περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων», ο οποίος κυρώθηκε με το ν. 1587/1950 (ΦΕΚ 294 Α'), όπως ισχύει,
β) τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (Κ.Φ.Δ.), όπως ισχύει.
γ) την Δ.ΟΡΓ.Α. 1065199 ΕΞ2022/22-7-2022 απόφαση του Διοικητή ΑΑΔΕ με θέμα «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων και εξουσιοδότησης υπογραφής «Με εντολή Διοικητή» σε όργανα της Φορολογικής Διοίκησης» (ΦΕΚ 3886 Β'), όπως ισχύει.

Προβαίνουμε στην έκδοση της πράξης αυτής με τις ακόλουθες πληροφορίες

ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΑΚΑ ΣΤΟΙΧΕΙΑ

1) ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ ΣΥΜΒ/ΦΟΥ	
2) ΕΙΔΟΣ ΦΟΡΟΥ	
3) ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΑ ΑΞΙΑ	
ΚΥΡΙΟΣ ΦΟΡΟΣ	Λογαριασμός
ΔΗΜ. ΦΟΡΟΣ (Ν.Δ. 3033/54) 3%	Λογαριασμός
ΣΥΝΟΛΟ (ΕΥΡΩ)	
4) ΛΟΙΠΕΣ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΕΣ	

[Σφραγίδα και υπογραφή]

ΣΗΜΕΙΩΣΕΙΣ:

- Το ποσό του φόρου μεταβίβασης ακινήτου, το οποίο συνιστά την οφειλή σας λόγω υποβολής δήλωσης, ανέρχεται στο ποσό των 0,00 €.
- Σε περίπτωση αμφισβήτησης της παρούσας πράξης, κατά τις διατάξεις του άρθρου 72 του ΚΦΔ, 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 ΑΑΔΕ. 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.

Ημερομηνία Εκτύπωσης:

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 27 Δεκεμβρίου 2024