

**ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ
ΔΙΑΤΑΞΕΩΝ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

ΜΕΡΟΣ ΠΡΩΤΟ

**ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α΄
ΓΕΝΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**

A.N. 1521/1950 (ΦΕΚ 294 Α΄)

**Άρθρο 1
Αντικείμενο του φόρου**

- Αντικείμενο του φόρου** 1. Σε κάθε με επαχθή αιτία μεταβίβαση ακινήτου ή εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο καθώς και σε κάθε μεταβίβαση πλοίου με ελληνική σημαία επιβάλλεται φόρος στην αξία τους.
- Έννοια ακινήτων** 2. Ακίνητα θεωρούνται αυτά που χαρακτηρίζονται έτσι, από τα άρθρα 948 και 953 του Α.Κ.
- Έννοια μεταβίβασης** 3. Στην έννοια του όρου μεταβίβαση για την εφαρμογή του παρόντος νόμου περιλαμβάνονται:
- α) η απαλλοτρίωση της πλήρους ή της ψιλής κυριότητας, αδιάφορα αν αυτή γίνεται υπό αναβλητική αίρεση ή διαλυτική αίρεση ή με τον όρο της εξώνησης,
 - β) η σύσταση επικαρπίας, οίκησης ή άλλης δουλείας από αυτές που προβλέπονται από τα άρθρα 1188 ως 1191 του Α. Κ.,
 - γ) η κατά τη διάλυση ομορρύθμου ή ετερορρύθμου εταιρείας μεταβίβαση της ακίνητης περιουσίας στα μέλη της,
 - δ) η παραίτηση από την κυριότητα σε ακίνητο ή από εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο ή από την κυριότητα πλοίου,
 - ε) η απαλλοτρίωση ακινήτου για δημόσια ωφέλεια,
 - στ) η εναλλαγή προίκας η οποία έχει ως αντικείμενο, ακίνητο ή εμπράγματο σε ακίνητο δικαίωμα ή πλοίο,
 - ζ) η διανομή ακινήτων κλπ. μεταξύ των συγγενικών τους και
 - η) η σύσταση, η απόσβεση ή η μεταβίβαση μαζί με το δεσπόζον ακίνητο πραγματικής δουλείας από αυτές που προβλέπονται από τα άρθρα 1118 επ. του Αστικού Κώδικα.
4. Ως μεταβίβαση λογίζονται α) η περαιτέρω, πλην της πρώτης, μεταβίβαση του τίτλου μεταφοράς συντελεστή δόμησης και β) η παραχώρηση του δικαιώματος αποκλειστικής χρήσης επί κοινόκτητων κύριων, βοηθητικών ή ειδικών χώρων κτισμάτων ή επί κοινόκτητου τμήματος οικοπέδου.
- Φορολογητέα αξία ακινήτων** 5. Ως αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος σ' αυτό δικαιώματος ή του πλοίου, λογίζεται η αξία (αγοραία ή αντικειμενική) την οποία έχει το ακίνητο ή το εμπράγματο στο ακίνητο δικαίωμα ή το πλοίο κατά την ημέρα της μεταβίβασής τους.
- Έννοια πλοίων** 6. Ως πλοία λογίζονται αυτά που χαρακτηρίζονται έτσι από

**Επανάληψη και
διόρθωση
συμβολαίου**

τον εμπορικό νόμο.

7. Η επανάληψη συμβολαίου μεταξύ των αυτών προσώπων ή των ειδικών ή καθολικών διαδόχων τους για το ίδιο ακίνητο, για οποιοδήποτε λόγο, καθώς και η διόρθωση συμβολαίου, εφόσον δεν αναφέρεται στο όνομα του αγοραστή και πωλητή, στο τίμημα, στην έκταση ή στη θέση και στην περιγραφή του ακινήτου, δε δημιουργεί υποχρέωση καταβολής φόρου.

Αν με μεταγενέστερο συμβόλαιο διευκρινίζεται ότι το τίμημα ή η έκταση του ακινήτου που αγοράστηκε είναι μεγαλύτερα από αυτά που περιγράφονται στο αρχικό συμβόλαιο, φόρος οφείλεται μόνο για το επιπλέον τίμημα ή για την αξία της επιπλέον έκτασης του ακινήτου αυτού. Αντίθετα, αν με μεταγενέστερο συμβόλαιο διευκρινίζεται ότι, το τίμημα ή η έκταση του ακινήτου που αγοράστηκε είναι μικρότερα από αυτά που περιγράφονται στο αρχικό συμβόλαιο, δεν οφείλεται φόρος.

Δεν οφείλεται φόρος όταν η επί πλέον έκταση δεν υπερβαίνει το ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) της έκτασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο που επαναλαμβάνεται ή διορθώνεται και η αξία του ποσοστού αυτού δεν υπερβαίνει τα χίλια (1000) ευρώ.

**Επιφάνεια
μεγαλύτερη της
κτηθείσης**

8. Αν σε συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου ή εμπράγματος σ' αυτό δικαιώματος, που συντάσσεται με οποιαδήποτε αιτία, η έκταση του μεταβιβαζομένου ακινήτου είναι μεγαλύτερη αυτής που αναγράφεται στον με επαχθή αιτία τίτλο κτήσης αυτού, εκτός του οικείου φόρου για τη σύμβαση μεταβίβασης καταβάλλεται και φόρος μεταβίβασης για την αξία της επιπλέον έκτασης, με χρόνο φορολογίας το χρόνο κατάρτισης του μεταβιβαστικού συμβολαίου που βαρύνει το μεταβιβάζοντα το ακίνητο. Δεν οφείλεται φόρος αν η επιπλέον έκταση δεν υπερβαίνει το ποσοστό δύο τοις εκατό (2%) της έκτασης που αναγράφεται στον αρχικό τίτλο κτήσης και η αξία του ποσοστού αυτού δεν υπερβαίνει τα χίλια (1000) ευρώ.

Άρθρο 2

Ειδικές περιπτώσεις επιβολής του φόρου

**Τεκμήριο
αποπερατωμένου
κτίσματος**

1. Σε κάθε περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο ανεγείρεται ή πρόκειται να ανεγερθεί πολυκατοικία, με σχέδιο εγκεκριμένο από την πολεοδομική υπηρεσία πριν από τη μεταβίβαση, θεωρείται κατά αμάχητο τεκμήριο, ότι μαζί με το ιδανικό μερίδιο του οικοπέδου μεταβιβάζεται αποπερατωμένο διαμέρισμα της πολυκατοικίας που αντιστοιχεί σε αυτό, εφόσον η πολυκατοικία πρόκειται να ανεγερθεί από τον ίδιο τον πωλητή του ιδανικού μεριδίου του οικοπέδου ή από τον εργολάβο ο οποίος ανέλαβε με αντιπαροχή την ανέγερση πολυκατοικίας ή από τρίτο που ενεργεί για λογαριασμό τους.

Το ίδιο ισχύει και σε περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, αν μέσα σε δύο χρόνια από τη μεταβίβαση του εγκριθεί ή υποβληθεί για έγκριση στην πολεοδομική

υπηρεσία σχέδιο ανέγερσης πολυκατοικίας. Στην περίπτωση αυτή ο συμπληρωματικός φόρος στην αξία των προβλεπομένων κτισμάτων από το σχέδιο που εγκρίθηκε, καταβάλλεται από τον αγοραστή, βάσει δήλωσης, η οποία πρέπει να υποβληθεί μέσα σ' ένα χρόνο από την έγκριση του σχεδίου της πολυκατοικίας.

Το ανωτέρω αμάχητο τεκμήριο δεν έχει εφαρμογή σε μεταβίβαση ιδανικού μεριδίου οικοπέδου σε πρόσωπα που αναλαμβάνουν κατ' επάγγελμα την ανέγερση ολόκληρης της πολυκατοικίας με δικές τους δαπάνες.

Έννοια πολυκατοικίας

Ως πολυκατοικία θεωρείται κάθε πολυώροφη οικοδομή, η οποία αποτελείται από τρεις τουλάχιστον ορόφους κύριας χρήσης, στους οποίους συμπεριλαμβάνεται και το ισόγειο ή η οικοδομή που ανεξάρτητα από αριθμό ορόφων, έχει διαμερίσματα συνολικού εμβαδού πεντακοσίων τουλάχιστον τετραγωνικών μέτρων (500 τ.μ.), οι οποίες προορίζονται σύμφωνα με τις γενικές διατάξεις του Γενικού Οικοδομικού Κανονισμού, για πολύωρη σ' αυτές παραμονή ανθρώπων, για διημέρευση, συναναστροφή, εργασία ή ύπνο.

Διπλή μεταβίβαση

2.Αν κατά τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου μεταβίβασης συμβάλλεται ως αγοραστής πρόσωπο το οποίο δεν κατονομάζεται στο προσύμφωνο, θεωρείται για την εφαρμογή του παρόντος νόμου, ότι λαμβάνουν χώρα δύο μεταβιβάσεις, η μιν πρώτη εκ μέρους του αρχικού πωλητή προς τον συμβληθέντα με το προσύμφωνο ως αγοραστή, η δε δεύτερη εκ μέρους του τελευταίου προς το τρίτο πρόσωπο το οποίο υποδεικνύεται απ' αυτόν. Αν το προσύμφωνο αφορά τη μεταβίβαση οικοπέδου ή ιδανικού μεριδίου αυτού, εφόσον συντρέχουν οι προϋποθέσεις της προηγούμενης παραγράφου, τα οριζόμενα στην παράγραφο αυτή εφαρμόζονται μόνο ως προς τη δεύτερη μεταβίβαση, το τεκμήριο όμως μεταβίβασης αποπερατωμένης οικοδομής τυγχάνει αμάχητο.

Φόρος κατά τη μεταγραφή

3.Σε μεταγραφή ή σημείωση στο βιβλίο μεταγραφών ή καταχώρηση στο νηολόγιο:

α) δικαστικής απόφασης η οποία διέπεται από τις διατάξεις του άρθρου 949 του Κώδικα Πολιτικής Δικονομίας, λόγω μη εκτέλεσης προσυμφώνου μεταβίβασης κ.λ.π.,

β) δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται τελεσίδικα δικαίωμα κυριότητας σε ακίνητο κ.λ.π. στο όνομα κάποιου προσώπου, λόγω υπέρβασης εντολής του φερομένου ως εντολοδόχου αυτού,

γ) δικαστικής απόφασης με την οποία ακυρώνεται λόγω εικονικότητας συμβόλαιο μεταβίβασης ακινήτου ή εμπράγματος σ' αυτό δικαιώματος ή πλοίου,

Αναγνώριση με χρησικτησία

δ) δικαστικής απόφασης με την οποία αναγνωρίζεται η κυριότητα ή άλλο εμπράγματο δικαίωμα σε ακίνητο, λόγω συμπλήρωσης των όρων της τακτικής ή έκτακτης χρησικτησίας ή από οποιαδήποτε άλλη αιτία, με εξαίρεση την περίπτωση κατά την οποία στο όνομα του προσώπου, στο οποίο γίνεται η αναγνώριση, υπάρχει μεταγεγραμμένος τίτλος για το δικαίωμα

Μεταβίβαση στο εξωτερικό

αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί η δήλωση που προβλέπεται από το νόμο και

ε) σύμβασης μεταβίβασης ακινήτου το οποίο βρίσκεται στην Ελλάδα ή εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή πλοίο, η οποία καταρτίστηκε στο εξωτερικό με οποιοδήποτε εκεί νόμιμο ισχύοντα τύπο, για την οποία μεταβίβαση δεν καταβλήθηκε ο φόρος του παρόντος νόμου, αυτός που ζητά τη μεταγραφή ή τη σημείωση στο περιθώριο του βιβλίου μεταγραφών ή την καταχώρηση στο νηολόγιο υποχρεώνεται, πριν από την ενέργεια της μεταγραφής κλπ. να επιδώσει δήλωση στον προϊστάμενο της αρμόδιας Δ.Ο.Υ. και να καταβάλει συγχρόνως το φόρο μεταβίβασης.

Στη δήλωση, για την ανωτέρω περίπτωση ε', επισυνάπτεται, σε επίσημη μετάφραση στην ελληνική γλώσσα, ακριβές αντίγραφο της σύμβασης που μεταγράφεται.

Κατακύρωση σε συγκύριο

4. Αν ακίνητο ή πλοίο, το οποίο εκπλειστηριάστηκε, κατακυρωθεί σε κάποιον από τους συγκυρίους κατά ιδανικά μερίδια αυτού, σε φόρο του παρόντος υπόκεινται μόνο τα μερίδια που περιέρχονται στον υπερθεματιστή των λοιπών συνιδιοκτητών ή συμπλοιοκτητών, κατά περίπτωση.

Μεταβίβαση σε εργολάβο από αντιπαροχή

5. Κατά τη μεταβίβαση σε εκτέλεση συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, από τον οικοπεδούχο προς τον κατά κύριο επάγγελμα εργολήπτη, ο οποίος ανέλαβε την ανέγερση οικοδομής με αντιπαροχή με δικές του δαπάνες, ο φόρος μεταβίβασης υπολογίζεται μόνον επί της αγοραίας αξίας των ποσοστών του οικοπέδου έστω και αν κατά την κατάρτιση του οριστικού συμβολαίου έχουν ανεγερθεί από τον εργολήπτη κτίσματα.

Φόρος σε επίκληση χρησικτησίας

6. Αν σε συμβόλαιο μεταβίβασης της κυριότητας ακινήτου ή σύστασης άλλου εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο, από οποιαδήποτε αιτία, γίνεται από τον μεταβιβάζοντα επίκληση της κτήσης αυτού με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία στο πρόσωπό του, εκτός από το φόρο για τη μεταβιβαστική αυτή σύμβαση, οφείλεται και φόρος μεταβίβασης για την κτήση με χρησικτησία, εκτός αν στο όνομα του μεταβιβάζοντος υπάρχει τίτλος μεταγραμμένος για το δικαίωμα αυτό, για το οποίο έχει υποβληθεί η κατά νόμο φορολογική δήλωση ή τα οικεία βιβλία μεταγραφών έχουν καταστραφεί.

Ο φόρος μεταβίβασης, για την κτήση με χρησικτησία, υπολογίζεται στην αξία της κυριότητας του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος του χρόνου κατάρτισης του μεταβιβαστικού συμβολαίου και βαρύνει τον μεταβιβάζοντα, αφαιρουμένων των επωφελών δαπανών που έγιναν από το χρησιδεσπύζοντα.

Άρθρο 3 Φορολογητέα αξία ακινήτου

Χρόνος υπολογισμού αξίας

1. Για τον καθορισμό της αξίας του ακινήτου ή του εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο ή πλοίο, λαμβάνεται υπόψη:

α) Για προσύμφωνα που καταρτίζονται από την έναρξη ισχύος του παρόντος η ημέρα σύνταξης του συμβολαιογραφικού προσυμφώνου, αν το οριστικό συμβόλαιο συντάσσεται μέσα σε δύο (2) χρόνια από την κατάρτιση του προσυμφώνου.

β).....

γ) η ημέρα της μεταγραφής στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 2 του παρόντος,

δ) η ημέρα της έκθεσης του πλειστηριασμού σε μεταβίβαση ακινήτου που διενεργείται κατόπιν αναγκαστικού ή εκούσιου πλειστηριασμού και

ε) η ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου στις λοιπές περιπτώσεις.

Προσδιορισμός αγοραίας αξίας

2. Για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος σε ακίνητο ή πλοίο λαμβάνονται υπόψη και συνεκτιμώνται τα στοιχεία μεταβιβάσεων παρόμοιων περιουσιακών στοιχείων τα οποία προκύπτουν από άλλα συμβόλαια ή από εκτίμηση που έγινε για την επιβολή του φόρου κληρονομιών, δωρεών και προικιών ή από άλλες εκτιμήσεις.

Σε περίπτωση που δεν υπάρχουν τέτοια στοιχεία ή , κατά την κρίση του Προϊσταμένου της Δ.Ο.Υ., αυτά που υπάρχουν είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα, ο προσδιορισμός της αξίας γίνεται απ' αυτόν με τη χρήση οποιουδήποτε άλλου μέσου.

3.

Υπολογισμός αξίας εμπραγμάτων δικαιωμάτων

4. Για τον καθορισμό της αξίας της ψιλής κυριότητας, της επικαρπίας, της οίκησης, της περιορισμένης προσωπικής δουλείας ή της πραγματικής δουλείας επί ακινήτου εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις του άρθρου 15 του Ν.2961/2001·

Αξία μεταβιβαζόμενων ιδανικών μεριδίων

5. Κατά τη μεταβίβαση ιδανικού μεριδίου ακινήτου, για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αναλογούσα αξία του μεταβιβαζόμενου μεριδίου του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος στο ακίνητο.

Αν μεταβιβάζονται ιδανικά μερίδια από τον ίδιο πωλητή στον ίδιο αγοραστή με περισσότερες από μία πράξεις που απέχουν μεταξύ τους λιγότερο από είκοσι τέσσερις (24) μήνες, για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η συνολική αγοραία αξία των μεταβιβαζόμενων μεριδίων με τις πράξεις αυτές, ενώ εκπίπτει ο φόρος που καταβλήθηκε με τις προηγούμενες μεταβιβάσεις.

Αξία ακινήτων Δημοσίου, ν.π.δ.δ.

6. Κατά τη μεταβίβαση βάσει ειδικών διατάξεων ακινήτων του Δημοσίου ή ν.π.δ.δ. σε ιδιώτες, σαν αξία θεωρείται το τίμημα που αναγράφεται στο παραχωρητήριο ή κάθε άλλη

σχετική πράξη που εκδίδεται.

Άρθρο 4 **Φορολογικοί συντελεστές**

**Φόρος που
μειώνεται στο 1/4**

1. Ο φόρος μεταβίβασης στην αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος επί του ακινήτου δικαιώματος που υπολογίζεται:

Α) Σε αυτούσια διανομή ακινήτων μεταξύ συγκυρίων, βάσει των συντελεστών της περίπτωσης Γ΄ της παρούσας παραγράφου, μειώνεται στο τέταρτο. Αν κατά τη διανομή οι μερίδες των δικαιούχων δεν είναι ισομερείς προς τις ιδανικές τους μερίδες και καταβάλλεται προς συμπλήρωση μιας ή περισσότερων μερίδων τίμημα, ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στην αξία του τμήματος της μερίδας για την οποία καταβάλλεται τίμημα, υπολογίζεται βάσει των συντελεστών της περίπτωσης Γ΄ της παρούσας παραγράφου, εκτός εάν πρόκειται για οικόπεδο του οποίου η διανομή καθίσταται ανέφικτη λόγω μη πλήρωσης των προϋποθέσεων που προβλέπονται από τις διατάξεις περί κανονισμού της Πολεοδομικής Υπηρεσίας και συντρέχει η υποπερίπτωση (α) της περίπτωσης Β΄ της παρούσας παραγράφου οπότε ο φόρος υπολογίζεται σύμφωνα με αυτά που ορίζονται στην περίπτωση αυτή.

Οι διατάξεις αυτές εφαρμόζονται ανάλογα και στην περίπτωση δημιουργίας μιας ή περισσότερων μερικότερων κοινωνιών για τα μερίδια που απαρτίζουν τις κοινωνίες αυτές.

Σε περαιτέρω αυτούσια διανομή των ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων της μερικότερης κοινωνίας, από το φόρο που αναλογεί στη νέα αυτή διανομή, εκπίπτει ο φόρος που καταβλήθηκε κατά τη δημιουργία της μερικότερης κοινωνίας.

Ο φόρος που προσδιορίζεται βάσει των συντελεστών της περίπτωσης Γ΄ της παρούσας παραγράφου μειώνεται επίσης στο τέταρτο και στη μεταβίβαση, κατά τη διάλυση ομόρρυθμης ή ετερόρρυθμης εταιρίας ή εταιρίας περιορισμένης ευθύνης, της ακίνητης περιουσίας της στα μέλη της, κατά το λόγο της εταιρικής τους μερίδας, εκτός αν έχει λάβει χώρα εκχώρηση της εταιρικής μερίδας κατά το τελευταίο πριν τη διάλυση της εταιρίας έτος, οπότε μειώνεται μόνο η αξία του ακινήτου η οποία αντιστοιχεί στα μερίδια που δεν έχουν εκχωρηθεί.

Τα ανωτέρω εφαρμόζονται ανάλογα και στην απόληψη μερίδων από την ακίνητη περιουσία, εταίρων που αποσύρονται από την εταιρία. Στις περιπτώσεις αυτές ο φόρος, σύμφωνα με τα ανωτέρω, υπολογίζεται στην αξία του ακινήτου ή τμήματος αυτού, που εξέρχεται από την

εταιρική περιουσία.

**Φόρος που
μειώνεται στο 1/2**

B) Βάσει των συντελεστών της περίπτωσης Γ' της παρούσας παραγράφου (ο φόρος) μειώνεται στο μισό:

α) σε υποχρεωτική, σύμφωνα με τις κείμενες διατάξεις, ανταλλαγή τμημάτων γειτονικών οικοπέδων για να καταστούν αυτά οικοδομήσιμα,

β) σε συγχώνευση ανωνύμων εταιριών για σύσταση νέας ή για συγχώνευση ή εξαγορά μιας ή περισσοτέρων από άλλη, που έχει σαν συνέπεια τη μεταβίβαση ακινήτων ή εμπράγματων δικαιωμάτων σε αυτά, καθώς επίσης και στη συγχώνευση κλπ συνεταιρισμών ή ανωνύμου εταιρείας με συνεταιρισμό,

γ)

δ)

ε) σε απαλλοτρίωση, ακινήτων για δημόσια ωφέλεια,

στ)

ζ) σε ανταλλαγή ακινήτων ίσης αξίας

η)

και θ)

**Φόρος με ακέραιο
Συντελεστή**

Γ) Σε κάθε άλλη περίπτωση σε 7% για το μέχρι δεκαπέντε χιλιάδων (15.000) ευρώ τμήμα της αξίας και σε 9% για το πέραν του ποσού αυτού τμήμα της. Προκειμένου για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές της τέως Διοίκησης Πρωτεύουσας καθώς και στις εντός σχεδίου περιοχές δήμων ή κοινοτήτων που υφίσταται Πυροσβεστική Υπηρεσία, οι ανωτέρω συντελεστές αυξάνονται από 7% σε 9% και από 9% σε 11% αντίστοιχα. (ν.δ. 3563/56 όπως ισχύει)

Φόρος στα πλοία

2. Ο φόρος μεταβίβασης πλοίων, σε περίπτωση εκποίησης ολόκληρου ή ιδανικού μεριδίου αυτών σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα, καθορίζεται σε ένα (1) δολάριο κατά κόρο καθαρής χωρητικότητας ή σε αντίστοιχο ποσό χάρτινων Αγγλικών λιρών, ή προκειμένου για εκποίηση που συντελείται στην Ελλάδα αντίστοιχο ποσό ευρώ, το οποίο εξευρίσκεται με βάση την ισχύουσα κατά τη χρονολογία της καταβολής επίσημης ισοτιμίας μεταξύ των εν λόγω νομισμάτων. Στην περίπτωση μεταβίβασης ιδανικού μεριδίου πλοίου ο φόρος υπολογίζεται στην αναλογούσα σε αυτό καθαρή χωρητικότητα.

Κατ' εξαίρεση απαλλάσσεται από κάθε φόρο και τέλος κατά τον παρόντα Νόμο η εισφορά πλοίων εν γένει ή μεριδίων αυτών στις εταιρίες που συνιστώνται κατά το τρίτο εδάφιο της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του Κώδικα των Νόμων περί τελών χαρτοσήμου ή σε οποιοσδήποτε άλλες ναυτιλιακές εταιρίες που έχουν συσταθεί καθώς και η αγορά απ' αυτές (πλοίων ή μεριδίων αυτών).

Η εν λόγω απαλλαγή χορηγείται υπό την προϋπόθεση ότι μέσα σε προθεσμία έξι μηνών από την εισφορά το κεφάλαιο της εταιρίας θα καλύπτεται κατά τα τέσσερα πέμπτα (4/5) αυτού με πλοία υπό ελληνική σημαία. Ως

τέτοια ειδικά για την κάλυψη του κεφαλαίου θεωρούνται και τα υπό ναυπήγηση εφόσον το σύμφωνο ναυπήγησης έχει υπογραφεί μέσα σε αυτή την προθεσμία. Η μη πραγματοποίηση της παραπάνω προϋπόθεσης συνεπάγεται την καταβολή του οφειλόμενου κατά τον παρόντα νόμο φόρου.

Εκτός από τις παραπάνω απαλλαγές σε περίπτωση μεταβίβασης πλοίων ή ιδανικών μεριδίων πλοίων, προβλέπεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης, σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 1 και 8 του α.ν. 465/1968 και 1, 8 και 12 του ν.δ. 509/1970.

Επίσης με τις εγκριτικές πράξεις νηολόγησης πλοίων υπό ελληνική σημαία που εκδίδονται από τους Υπουργούς Οικονομίας και Οικονομικών και Εμπορικής Ναυτιλίας σύμφωνα με το άρθρο 13 του ν.δ. 2687/1953 «περί επενδύσεων και προστασίας κεφαλαίων εξωτερικού», όπως αυτό ερμηνεύθηκε αυθεντικά με το άρθρο μόνο του ν.δ. 2928/1954, παρέχεται απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης στην περίπτωση εκποίησης ολόκληρου ή ιδανικού μεριδίου πλοίου σε ημεδαπά ή αλλοδαπά φυσικά ή νομικά πρόσωπα κατά τη διάρκεια της παραμονής αυτού υπό ελληνική σημαία.

Άρθρο 5

Υποκείμενο του φόρου

Βαρυνόμενος με το φόρο

1. Ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στο τίμημα μεταβίβασης που αναγράφεται στο συμβόλαιο, βαρύνει τον αγοραστή.

Βαρυνόμενος μετά από έλεγχο

Ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί στη διαφορά μεταξύ της αξίας και του τιμήματος μεταβίβασης και οι προσαυξήσεις του άρθρου 9 του παρόντος βαρύνουν τον αγοραστή ή τον υπερθεματιστή σε μεταβιβάσεις με πλειστηριασμό. Κατ' εξαίρεση, σε περίπτωση κατά την οποία με τη μεταβίβαση πλοίου ή μεριδίου αυτού επέρχεται ταυτόχρονα και αλλαγή της σημαίας, ο φόρος και οι προσαυξήσεις κατά τα ανωτέρω βαρύνουν τον πωλητή.

Βαρυνόμενος σε διανομή

Σε διανομή ακινήτων μεταξύ συγκυρίων ο φόρος βαρύνει καθέναν από αυτούς σε σχέση ανάλογη με την αξία της μερίδας του.

Βαρυνόμενος σε αναγκαστική απαλλοτρίωση

Σε αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου για δημόσια ωφέλεια ο φόρος μεταβίβασης βαρύνει σε κάθε περίπτωση, τον υπόχρεο προς πληρωμή της αποζημίωσης.

2. Στις περιπτώσεις της παραγράφου 2 του άρθρου 2

**Βαρυνόμενος
σε διπλή
μεταβίβαση**

του παρόντος:

α) Ο εκ προσυμφώνου αγοραστής βαρύνεται με το φόρο που αναλογεί στο τίμημα της μεταβίβασης που αναγράφεται στο προσύμφωνο και

β) Ο οριστικός αγοραστής βαρύνεται με το φόρο που αναλογεί σ' ολόκληρη την αξία του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου την οποία είχε αυτό την ημέρα κατάρτισης της οριστικής σύμβασης μεταβίβασής του.

**Ευθύνη τρίτου
κατόχου**

3. Για πέντε χρόνια από την ημέρα της υπογραφής του οριστικού συμβολαίου ευθύνεται αλληλέγγυα μαζί με τον αγοραστή και κάθε οποιοσδήποτε (άλλος) κάτοχος του περιουσιακού στοιχείου που μεταβιβάζεται, για το φόρο μεταβίβασης και τις προσαυξήσεις του άρθρου 9 του παρόντος.

Άρθρο 6 Απαλλαγές από το φόρο

Απαλλάσσονται από το φόρο μεταβίβασης ο οποίος βαρύνει τον αγοραστή

Προσφύγων

α) η μεταβίβαση στους πρόσφυγες, σύμφωνα με τις διατάξεις του Β. Διατάγματος της 15/28 Ιουλίου 1938 «περί κωδικοποίησης της περί αποκαταστάσεως αστών προσφύγων κειμένης νομοθεσίας» καθώς και η μεταβίβαση κληρών που κατά τις διατάξεις του Αγροτικού Κώδικα ανήκουν στο Δημόσιο,

**Ανταλλαξίμων
αγροτικών
κτημάτων
Δημοσίου ν.π.δ.δ.
κ.λπ.**

β) η αναγκαστική απαλλοτρίωση κτημάτων, σύμφωνα με τις διατάξεις του Αγροτικού κώδικα,

γ) η μεταβίβαση στην οποία αγοραστής είναι το Δημόσιο, ή Ν.Π.Δ.Δ., οι δήμοι, οι κοινότητες, οι ιεροί ναοί και οι ιερές μονές,

**Ανάκλησης
απαλλοτρίωσης
Μεταλλείων**

δ) η ανάκληση απαλλοτρίωσης,

ε) η μεταβίβαση μεταλλείου για το οποίο καταβλήθηκε ο φόρος του Νόμου ΓΦΚΔ' του έτους 1910 όπως ισχύει με το άρθρο 1 παρ. 2 του

**Μεταβιβάσεων
συνεταιρισμών**

ν.3663/1957 (ΦΕΚ 24 Α΄/18-2-1957),

στ) η αξία του ακινήτου που μεταβιβάζεται από μη κερδοσκοπικό συνεταιρισμό στα μέλη του, κατά το ποσοστό που αυτή υποβλήθηκε σε φόρο μεταβίβασης κατά την αγορά του μεταβιβαζόμενου ακινήτου από το συνεταιρισμό.

**Αναγκαστικών
απαλλοτριώσεων**

ζ) η αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτου για δημόσια ωφέλεια υπέρ του Δημοσίου και των Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου.

**Ανταλλασσομένων
ακινήτων**

η) η σύμβαση ανταλλαγής ακινήτων μεταξύ του Δημοσίου και Νομικών Προσώπων Δημοσίου Δικαίου.

.....

* Η περίπτωση στ΄ τίθεται όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 8 παράγραφος 1 του ν.231/1975 και ισχύει από 6-12-1975.

Η αντικατασταθείσα διάταξη είχε ως ακολούθως :

«δ) η αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου εις τα μέλη του υπό συνεταιρισμού μη κερδοσκοπικού, επί της οποίας κατεβλήθη φόρος μεταβιβάσεως κατά την υπό του συνεταιρισμού αγοράν του μεταβιβαζόμενου ακινήτου. Κτίσματα ανεγερθέντα δαπάναις ή δια λογαριασμό των μελών μετά την προς το συνεταιρισμό μεταβίβαση δεν υπόκεινται σε φόρο».

Η ανωτέρω διάταξη καταργήθηκε από 28-12-1971 με το άρθρο 2 παρ. 1γ΄ του ν.1084/1971, όμως με το άρθρο 2 παρ. 3 του ίδιου διατάγματος διατηρήθηκε σε ισχύ επ΄ αόριστον για τις μεταβιβάσεις ακινήτων από συνεταιρισμούς στα μέλη τους υπό την προϋπόθεση ότι έλαβαν χώρα πριν από τις 28-12-1971, ή μετά, αλλά σε εκτέλεση προσυμφώνου που είχε υπογραφεί πριν την ανωτέρω ημερομηνία.

Η διάταξη δε, ερμηνεύτηκε αυθεντικά με το άρθρο 42 παρ. 2 του ν.12/1975. Σύμφωνα με το άρθρο αυτό, αληθινή έννοια της διατάξεως, σε όσες περιπτώσεις ισχύει, είναι ότι απαλλάσσονται από το Φ.Μ.Α. οι μεταβιβάσεις ακινήτων από μη κερδοσκοπικό Οικοδομικό Συνεταιρισμό προς τα μέλη του, εφόσον κατά την αγορά των εν λόγω ακινήτων από το Συνεταιρισμό είχε καταβληθεί ο ανάλογος φόρος μεταβιβάσεως. Πάντως, ο φόρος μεταβιβάσεως ακινήτων που είχε καταβληθεί για τη συγκεκριμένη αιτία δεν επιστρέφεται.

Άρθρο 7 **Δήλωση**

**Υπόχρεοι σε
δήλωση**

Αρμόδια Δ.Ο.Υ.

**Εκπρόσωποι των
υπόχρεων σε
υποβολή δήλωσης**

**Περιεχόμενο
δήλωσης**

1. Για κάθε μεταβίβαση οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται πριν από τη σύνταξη του συμβολαίου τους, να επιδώσουν κοινή δήλωση φόρου μεταβίβασης προς τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. της περιφέρειας στην οποία βρίσκεται το ακίνητο ή προκειμένου για πλοίο της περιφέρειας στην οποία αυτό είναι νηολογημένο.

2. Όταν οι υπόχρεοι είναι φυσικά πρόσωπα η δήλωση υποβάλλεται από τους ίδιους ή από τους πληρεξουσίους τους ή από τους νόμιμους αντιπροσώπους τους. Όταν οι υπόχρεοι είναι νομικά πρόσωπα η δήλωση υποβάλλεται από τους αντιπροσώπους τους ή από τους πληρεξουσίους τους.

3. Η δήλωση είναι απαραίδεκτη αν δεν περιέχει:

α. τη φορολογική Αρχή προς την οποία απευθύνεται,

β. το όνομα, όνομα πατέρα και επώνυμο των δηλούντων,

γ. το επάγγελμα των δηλούντων,

δ. την κατοικία ή αν δεν υπάρχει τέτοια τη διαμονή, καθώς και την επαγγελματική εγκατάσταση ή την έδρα των δηλούντων

ε. την νομική σχέση τους προς το μεταβιβαζόμενο περιουσιακό στοιχείο,

στ. το είδος του μεταβιβαζόμενου περιουσιακού στοιχείου και σύντομη περιγραφή του,

ζ. τον τρόπο κτήσης του από τον μεταβιβάζοντα

η. την αξία του ακινήτου ή την καθαρή χωρητικότητα του πλοίου,

θ. το ποσό του φόρου μεταβίβασης που αναλογεί,

ι. το διορισμό αντίκλητων των δηλούντων,

ια. το ονοματεπώνυμο, το επάγγελμα και τη διεύθυνση της κατοικίας των πληρεξουσίων ή των αντίκλητων των δηλούντων,

ιβ. το ονοματεπώνυμο και τη διεύθυνση του συμβολαιογράφου ενώπιον του οποίου θα καταρτισθεί η σύμβαση και

ιγ. τον τόπο και τη χρονολογία της δήλωσης

4. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών η οποία δημοσιεύεται στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως καθορίζονται κάθε φορά λεπτομερώς τα αναγκαία στοιχεία για την ακριβή περιγραφή του ακινήτου.

**Υπόχρεος σε
πλειστηριασμό**

5. Η ακρίβεια του περιεχομένου της δήλωσης βεβαιώνεται υποχρεωτικά με την υπογραφή των συμβαλλόμενων ή των πληρεξουσίων τους κ.λπ.

**Υπόχρεος κατά τη
μεταγραφή**

6. Σε περιπτώσεις εκούσιων και δικαστικών πλειστηριασμών, όπως και σε περιπτώσεις αναγκαστικής λόγω χρέους μεταβίβασης ακινήτου ή πλοίου, η δήλωση επιδίδεται από τον υπερθεματιστή μέσα σε πέντε (5) εργάσιμες ημέρες από τη διενέργεια του πλειστηριασμού και πάντως πριν από τη σύνταξη της περίληψης της κατακυρωτικής έκθεσης.

**Υπόχρεος σε
απαλλοτρίωση**

Για τις περιπτώσεις της παραγράφου 3 του άρθρου 2 του παρόντος, η δήλωση του φόρου μεταβίβασης του ακινήτου ή του εμπράγματος σε ακίνητο δικαίωματος ή πλοίου, επιδίδεται από το πρόσωπο, υπέρ του οποίου θα γίνει η μεταγραφή.

Σε αναγκαστική απαλλοτρίωση ακινήτων για δημόσια ωφέλεια, επιδίδεται δήλωση φόρου μεταβίβασης, από τον υπόχρεο προς πληρωμή της αποζημίωσης ή από εκείνους που ενεργούν κατά το νόμο για λογαριασμό του, πριν την καταβολή της προσωρινά ή οριστικά καθορισμένης αποζημίωσης και καταβάλλεται από αυτούς ολόκληρος ο φόρος μεταβίβασης που αναλογεί.

Η παρακατάθεση της αποζημίωσης που προσδιορίσθηκε προσωρινά ή οριστικά απαγορεύεται, αν δεν προσκομισθεί κυρωμένο αντίγραφο της δήλωσης που υποβλήθηκε.

**Υποβολή σε
αναρμόδια Δ.Ο.Υ.**

7. Κάθε φορά που είναι προδήλως δυσχερής η επίδοση της δήλωσης του φόρου μεταβίβασης στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., λόγω του ότι η έδρα αυτού βρίσκεται σε πόλη διαφορετική του τόπου κατάρτισης της σύμβασης, επιτρέπεται σε εξαιρετικές περιπτώσεις να επιδοθεί αυτή σε αναρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., ο οποίος όμως, αφού την καταχωρήσει στο βιβλίο δηλώσεων, υποχρεούται να την αποστείλει στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. για έλεγχο κ.λπ.

Αν στην περιφέρεια στην οποία βρίσκεται το ακίνητο εφαρμόζεται το άρθρο 41 του Ν. 1249/1982(ΦΕΚ 43/Α'), επιτρέπεται να επιδοθεί η δήλωση του φόρου μεταβίβασης στον προϊστάμενο της αρμόδιας για τη φορολογία εισοδήματος του αγοραστή δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας, ο οποίος χορηγεί αντίγραφο της δήλωσης για τη σύνταξη συμβολαίου και στη συνέχεια τη διαβιβάζει στον προϊστάμενο της αρμόδιας δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας για έλεγχο των προσδιοριστικών στοιχείων του ακινήτου που δηλώθηκαν.

**Απαράδεκτη
δήλωση**

Η δήλωση που υποβάλλεται σύμφωνα με τα ανωτέρω, καθίσταται απαράδεκτη, αν δεν περιέχει

διορισμό ειδικού αντίκλητου του αγοραστή, που κατοικεί στην έδρα της Δ.Ο.Υ., προς την οποία πρόκειται αυτή να διαβιβασθεί.

8. Η δήλωση είναι απαράδεκτη αν δεν αναγράφεται σ' αυτή βεβαίωση του αρμοδίου τμήματος της Δ.Ο.Υ. ότι έχει εισπραχθεί ο φόρος που αναλογεί στη δηλούμενη αξία.

**Αριθμός
αντιγράφων
δηλώσεων**

9. Η δήλωση συντάσσεται σε δυο αντίτυπα, από τα οποία το ένα παραμένει στον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. και το άλλο, παραδίδεται στους συμβαλλόμενους αφού βεβαιωθεί από τον προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. η ακρίβεια της αντιγραφής.

Με αποφάσεις του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών μπορεί να ορισθεί η σύνταξη των δηλώσεων που υποβάλλονται σε περισσότερα αντίγραφα για όλες ή μερικές Δ.Ο.Υ. καθώς και ο τρόπος χρησιμοποίησης αυτών.

10. Ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. μπορεί με απόφασή του να αναθέσει σε Ειρηνοδίκη ή Συμβολαιογράφο της περιφέρειάς του, την παραλαβή των δηλώσεων του φόρου μεταβίβασης και τη χορήγηση αντιγράφου αυτής, οι οποίοι υποχρεούνται να τις αποστείλουν με απόδειξη στη Δ.Ο.Υ., μέσα σε δέκα μέρες το αργότερο.

**Δήλωση για
συμβόλαια
εξωτερικού**

11. Κατά τη μεταβίβαση ακινήτων ή πραγματικών δικαιωμάτων σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα ή πλοίων, που συντελείται στην αλλοδαπή ενώπιον ελληνικής προξενικής Αρχής, η δήλωση επιδίδεται στην Αρχή αυτή από την οποία διαβιβάζεται με απόδειξη, στον αρμόδιο προϊστάμενο Δ.Ο.Υ., ο οποίος και εκδίδει το αντίγραφο της δήλωσης.

Άρθρο 8 **Καταβολή φόρου**

Καταβολή Φ.Μ.Α.

1. Ο φόρος μεταβίβασης καταβάλλεται ολόκληρος με τη δήλωση.

Διαδικασία προεκτίμησης

2. Κατά την υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων και μέσα σε προθεσμία δύο εργάσιμων ημερών, ο προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. είτε αποδέχεται το δηλούμενο τίμημα όταν συμπίπτει με την αγοραία αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, οπότε η μεταβίβαση περαιώνεται οριστικά ως ειλικρινής, είτε προσδιορίζει προσωρινά την αγοραία αξία αυτού και την αναγράφει στο αντίτυπο της δήλωσης που παραδίδεται στους συμβαλλόμενους. Σε εξαιρετικές περιπτώσεις, όταν συντρέχουν σοβαροί λόγοι, ο προσδιορισμός της προσωρινής αξίας μπορεί να πραγματοποιηθεί, με την έγκριση του εποπτεύοντος Επιθεωρητή, το αργότερο εντός δέκα πέντε (15) ημερών από την υποβολή της δήλωσης.

Αποδοχή προεκτίμησης

3. Ο βαρυνόμενος, κατά τις διατάξεις του παρόντος, με το φόρο που αναλογεί στην τυχόν υπάρχουσα διαφορά μεταξύ αγοραίας αξίας και τιμήματος του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, μπορεί μέσα σε ανατρεπτική προθεσμία δύο μηνών από την ημερομηνία παραλαβής της δήλωσης να επιδώσει συμπληρωματική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων, σύμφωνη με την αξία που προσδιορίσθηκε από τον Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. και να καταβάλει ταυτόχρονα το μισό του φόρου που αναλογεί σ' αυτή, χωρίς πρόσθετο φόρο ή πρόστιμο.

Το υπόλοιπο μισό του φόρου αυτού βεβαιώνεται αμέσως και εισπράττεται μέσα στον επόμενο από τη βεβαίωση μήνα.

Στην περίπτωση αυτή και με τον όρο ότι όλα τα προβλεπόμενα στοιχεία στη δήλωση είναι ειλικρινή, η μεταβίβαση περαιώνεται οριστικά ως ειλικρινής.

Μη αποδοχή προεκτίμησης

4. Σε περίπτωση που δεν υποβληθεί δήλωση μέσα στην ανωτέρω προθεσμία, ενεργείται έλεγχος σύμφωνα με τις οικείες διατάξεις, χωρίς η ανωτέρω προσωρινή αξία να δεσμεύει τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ. για τον προσδιορισμό της αγοραίας αξίας του ακινήτου κατόπιν ελέγχου, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 3, ούτε και κατά τη μεταβίβαση άλλων πλησιόχρων ομοειδών ακινήτων.

Αρμόδια Δ.Ο.Υ. για προεκτίμηση

5. Η προεκτίμηση κατά τα οριζόμενα στην παράγραφο 2, έχει εφαρμογή μόνο σε υποβολή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων απ' ευθείας

Καταβολή Φ.Μ.Α.

**Με βάση φύλλο
ελέγχου**

**Με διοικητική
επίλυση της
διαφοράς**

**Με απόφαση
διοικητικού
δικαστηρίου**

στον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ.

6. Φόρος που βεβαιώνεται κατά τη διάρκεια του οικείου οικονομικού έτους ή μεταγενέστερα από τη λήξη του:

α) Με βάση φύλλο ελέγχου που έγινε οριστικό λόγω μη άσκησης ή εκπρόθεσμης άσκησης προσφυγής, καταβάλλεται σε έξι (6) ίσες μηνιαίες δόσεις με τον περιορισμό ότι κάθε δόση δεν είναι μικρότερη των τριακοσίων (300) ευρώ εκτός της τελευταίας. Η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη για τις δημόσιες υπηρεσίες ημέρα του επόμενου από τη βεβαίωση μήνα και οι υπόλοιπες μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα των μηνών που ακολουθούν.

β) Μετά τη διοικητική επίλυση της διαφοράς και την καταβολή του ενός πέμπτου (1/5), το υπόλοιπο καταβάλλεται σε έξι (6) ίσες μηνιαίες δόσεις, με τον περιορισμό ότι κάθε δόση δεν είναι μικρότερη των τριακοσίων (300) ευρώ εκτός της τελευταίας. Η πρώτη καταβάλλεται μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του επόμενου από την υπογραφή του πρακτικού μήνα και οι υπόλοιπες μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα των μηνών που ακολουθούν. Αν ο υπόχρεος καταβάλλει εντός της ανωτέρω προθεσμίας καταβολής του ενός πέμπτου (1/5) το σύνολο του ποσού που προκύπτει συνεπεία της διοικητικής επίλυσης της διαφοράς, παρέχεται σε αυτό έκπτωση κατά ποσοστό πέντε τοις εκατό (5%).

γ) Με βάση απόφαση διοικητικού δικαστηρίου, καταβάλλεται σε δύο (2) ίσες μηνιαίες δόσεις, με τον περιορισμό ότι το συνολικό ποσό του φόρου δεν είναι μικρότερο των τριακοσίων (300) ευρώ. Η πρώτη δόση καταβάλλεται μέχρι τη τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του επόμενου από τη βεβαίωση μήνα, και η δεύτερη μέχρι την τελευταία εργάσιμη, για τις δημόσιες υπηρεσίες, ημέρα του μήνα που ακολουθεί.

Άρθρο 9
Πρόσθετοι φόροι

(Ισχύουν οι διατάξεις του ν. 2523/1997 ΦΕΚ 179
Α΄/11.9.1997 ως ακολούθως)

Άρθρο 1

Εκπρόθεσμη
δήλωση

1. Αν ο κατά τη φορολογική νομοθεσία υπόχρεος να υποβάλει δήλωση και ανεξάρτητα από την πρόθεσή του να αποφύγει ή όχι την πληρωμή φόρου:

Ανακριβής
δήλωση

α) υποβάλει εκπρόθεσμη δήλωση, υπόκειται σε πρόσθετο φόρο που ορίζεται σε ποσοστό ενάμισι τα εκατό (1,5%) επί του οφειλόμενου με τη δήλωση φόρου, για κάθε μήνα καθυστέρησης,

Μη υποβολή
δήλωσης

β) υποβάλει ανακριβή δήλωση, υπόκειται σε πρόσθετο φόρο που ορίζεται σε ποσοστό τρία τα εκατό (3%) επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε λόγω της ανακρίβειας, για κάθε μήνα καθυστέρησης,

Έννοια ανακρίβειας

γ) δεν υποβάλει δήλωση, υπόκειται σε πρόσθετο φόρο που ορίζεται σε ποσοστό τριάμισι τα εκατό (3,5%) επί του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφευγε λόγω μη υποβολής δήλωσης, για κάθε μήνα καθυστέρησης.

Εκπρόθεσμη
συμπληρωματική
δήλωση

4. Ανακριβής δήλωση θεωρείται η δήλωση όταν η διαφορά μεταξύ της αξίας που δηλώθηκε και αυτής που οριστικά προσδιορίστηκε με βάση το σύστημα των συγκριτικών στοιχείων υπερβαίνει το είκοσι τοις εκατό (20%). Σε περίπτωση ανακρίβειας των περιγραφικών στοιχείων των ακινήτων, ανεξάρτητα από το σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας αυτών, η δήλωση θεωρείται πάντοτε ανακριβής και επιβάλλεται πρόσθετος φόρος έστω και αν η διαφορά φόρου δεν υπερβαίνει το 20%.

Μερικός
συμβιβασμός

5. Όταν έχει υποβληθεί εκπρόθεσμη συμπληρωματική δήλωση, ως φόρος που προκύπτει με τη δήλωση θεωρείται το συνολικό ποσό φόρου αρχικής και συμπληρωματικής δήλωσης. Σε περίπτωση καταλογισμού ποσού φόρου μετά από έλεγχο, ο πρόσθετος φόρος ανακρίβειας επιβάλλεται στη διαφορά του φόρου μεταξύ του ποσού που προκύπτει με την αρχική συν τη συμπληρωματική δήλωση και του ποσού του φόρου που καταλογίζεται από έλεγχο.

6. Σε περίπτωση μερικής διοικητικής επίλυσης της διαφοράς, για τον προσδιορισμό της ανακρίβειας στην τυχόν επιπλέον διαφορά που προσδιορίζεται από το

Παράλειψη δήλωσης

δικαστήριο, λαμβάνεται υπόψη η διαφορά μεταξύ του φόρου που προκύπτει με βάση τη φορολογητέα ύλη που προσδιορίσθηκε από το δικαστήριο και του φόρου που αναλογεί στη φορολογητέα ύλη που προέκυψε από τη μερική διοικητική επίλυση της διαφοράς.

7. Ως παράλειψη υποβολής δήλωσης στη φορολογία κεφαλαίου θεωρείται η μη αναγραφή περιουσιακών στοιχείων στη δήλωση που υποβλήθηκε, καθώς και η σύμβαση δωρεάς που με το συμβόλαιο χαρακτηρίσθηκε εικονικά ως αγοραπωλησία. Στην περίπτωση αυτή ο πρόσθετος φόρος υπολογίζεται στη διαφορά του φόρου τον οποίο ζημιώθηκε το Δημόσιο λόγω της εικονικότητας. Σε ανακρίβεια δηλωθέντων και παράλειψη δήλωσης άλλων περιουσιακών στοιχείων οι πρόσθετοι φόροι ανακρίβειας και παράλειψης υποβολής της δήλωσης υπολογίζονται επιμεριστικά.

Μη επιβολή πρόσθετου φόρου

8. Πρόσθετος φόρος δεν επιβάλλεται εφόσον ο φορολογούμενος:

α) ακολούθησε τις εγκυκλίους του Υπουργείου Οικονομίας και Οικονομικών ή έγγραφες θέσεις της αρμόδιας φορολογικής αρχής αναφορικά με τη φορολογική του υποχρέωση. Ο φορολογούμενος πάντως δεν μπορεί να επικαλεσθεί τις άνω εγκυκλίους ή έγγραφα, εφόσον δόθηκε από το Σ.Τ.Ε. αντίθετη ερμηνεία στις σχετικές διατάξεις της φορολογικής νομοθεσίας. Στην τελευταία περίπτωση η φορολογική αρχή επιβάλλει πρόσθετο φόρο μετά την ανάκληση των πιο πάνω εγκυκλίων ή εγγράφων

β).....

Χρόνος υπολογισμού πρόσθετων φόρων

Άρθρο 2

1. Τα ποσοστά πρόσθετων φόρων, που ορίζονται στο προηγούμενο άρθρο υπολογίζονται κατ' αρχήν μέχρι την έκδοση της οικείας καταλογιστικής πράξης του φόρου.

Σε δικαστική απόφαση

2. Όταν εκδοθεί απόφαση του διοικητικού πρωτοδικείου ενεργείται, με βάση τα όσα έχουν γίνει δεκτά από την πρωτόδικη απόφαση, νέα εκκαθάριση του οφειλόμενου κύριου και πρόσθετου φόρου με χρονικό σημείο αφετηρίας υπολογισμού του πρόσθετου φόρου την επόμενη ημέρα εκείνης κατά την οποία έληξε η προθεσμία υποβολής της φορολογικής δήλωσης. Η αυτή διαδικασία ακολουθείται και με βάση τα όσα έχουν γίνει δεκτά με την εφετειακή απόφαση ή την απόφαση του Σ.Τ.Ε. ή την απόφαση που εκδίδεται μετά από αναίρεση.

Σε μη υποβολή δήλωσης

3. Όταν δεν υποβληθεί φορολογική δήλωση, χρονικό σημείο αφετηρίας υπολογισμού του πρόσθετου φόρου είναι η επόμενη ημέρα της

Ανώτατα όρια

ημερομηνίας κατά την οποία έληξε για το φορολογούμενο η κατά νόμο προθεσμία υποβολής της δήλωσής του.

4. Τα ποσοστά πρόσθετων φόρων σε καμιά περίπτωση δεν μπορούν να υπερβούν:

Βεβαίωση

α) το εκατό τοις εκατό (100%) για την υποβολή της εκπρόθεσμης δήλωσης και

β) το διακόσια τοις εκατό (200%) για την υποβολή ανακριβούς δήλωσης ή μη υποβολή δήλωσης, του φόρου την πληρωμή του οποίου θα απέφυγε ο υπόχρεος*.

Ευθύνη τρίτων

6. Ο πρόσθετος φόρος λόγω εκπρόθεσμης υποβολής της δήλωσης επιβάλλεται και συμβεβαιώνεται με το φόρο της δήλωσης, ενώ στις περιπτώσεις της ανακριβούς ή μη υποβολής δήλωσης επιβάλλεται με την καταλογιστική πράξη του φόρου. Εξαιρετικά, ο πρόσθετος φόρος λόγω εκπρόθεσμης υποβολής της δήλωσης επιβάλλεται με καταλογιστική πράξη της αρμόδιας δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας στις περιπτώσεις που η δήλωση δεν υποβάλλεται σε δημόσια οικονομική υπηρεσία, ή άλλη αρχή αρμόδια για την επιβολή πρόσθετου φόρου.

Μείωση πρόσθετου φόρου μετά το συμβιβασμό

7. Για την καταβολή των πρόσθετων φόρων ευθύνονται εις ολόκληρον με τους φορολογουμένους και:

δ) τα πρόσωπα της παραγράφου 3 του άρθρου 5 του α.ν. 1521/50 (ΦΕΚ 245 Α΄)

.....

8. Όταν η διαφορά λυθεί με δικαστικό συμβιβασμό ή ολικά ή μερικά με διοικητική επίλυση, ο επιπλέον πρόσθετος φόρος υπολογίζεται για το ποσό του φόρου μέχρι το χρονικό σημείο της υπογραφής της συμβιβαστικής ή διοικητικής επίλυσης της διαφοράς και ο πρόσθετος φόρος που προκύπτει συνολικά περιορίζεται στα τρία πέμπτα (3/5) αυτού **.

* Τα ανώτατα όρια των πρόσθετων φόρων που επιβάλλονται λόγω υποβολής εκπρόθεσμης ή ανακριβούς δήλωσης ή λόγω παράλειψης υποβολής δήλωσης τίθενται όπως τροποποιήθηκαν και ισχύουν από 28-1-2004 με τις διατάξεις της παραγρ. 11 του άρθρου 40 του ν. 3220/2004 (ΦΕΚ 15 Α΄).

** Κατά τη μεταβίβαση εμπραγμάτου δικαιώματος επί ακινήτου για την οποία η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε πριν την ημερομηνία δημοσίευσης του ν.2523/97, μέχρι δηλ. 11-9-97, επιβάλλονται οι διοικητικές κυρώσεις που ορίζονταν με τις διατάξεις των άρθρων 9 του α.ν. 1521/50 και 30 παρ. 2, 31 παρ. 2 και 33 παρ.2 του ν.820/78

Άρθρο 10 **Έλεγχος Δήλωσης**

Τρόπος διενέργειας ελέγχου

1. Ο προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. ενεργεί έλεγχο της δήλωσης του φόρου μεταβίβασης, αναθέτοντας την εκτίμηση της αξίας του μεταβιβασθέντος ακινήτου ή του πραγματικού δικαιώματος στο ακίνητο ή του πλοίου στους κατά την κρίση του κατάλληλους οικονομικούς ή άλλους δημοσίους υπαλλήλους ή σε υπαλλήλους της Εθνικής Τράπεζας ή σε μηχανικούς, κ.λπ. οι οποίοι υποχρεούνται, εντός χρονικού διαστήματος όχι πέραν των 10 ημερών, να του υποβάλουν το πόρισμά τους. Από τον Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. μπορεί να ζητηθεί και η ενέργεια πραγματογνωμοσύνης, από το Σώμα Ορκωτών Εκτιμητών.

Ο Προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. δικαιούται να προσδιορίσει αξία μεγαλύτερη ή μικρότερη αυτής που καθορίσθηκε από τους εκτιμητές αναγράφοντας λεπτομερώς στο τέλος της έκθεσης εκτίμησης τα στοιχεία, στα οποία βασίζει την κρίση του αυτή.

Έκδοση αρχικού φύλλου ελέγχου

2. Με βάση το πόρισμα της προηγούμενης παραγράφου καταρτίζεται φύλλο ελέγχου, το οποίο κοινοποιείται στον υπόχρεο ή στον πληρεξούσιό του, σε περίπτωση δε θανάτου του υπόχρεου κοινοποιείται στους κληρονόμους του.

Έκδοση συμπληρωματικού φύλλου ελέγχου

3. Ο προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. δε δικαιούται με νεώτερο φύλλο ελέγχου να αυξήσει την αξία του ακινήτου ή του εμπράγματος δικαιώματος επί του ακινήτου ή πλοίου που καθορίσθηκε με το πρώτο φύλλο ελέγχου.

Κατ' εξαίρεση ο Προϊστάμενος Δ.Ο.Υ. μπορεί να κοινοποιήσει νέο φύλλο ελέγχου με αυξημένη αξία στις περιπτώσεις εκείνες που ο εκτιμητής ή ο Προϊστάμενος Δ.Ο.Υ., με βάση την έκθεση του οποίου καταρτίσθηκε το αρχικό φύλλο ελέγχου, τιμωρήθηκε πειθαρχικά για βαριά αμέλεια ή δόλο κατά την εκτίμηση αυτή.

Άρθρο 11

Ένδικα μέσα – Συμβιβασμός

**Δικαίωμα
προσφυγής**

1. Κατά του φύλλου ελέγχου, εφ' όσον με αυτό προσδιορίζεται ως αξία του ακινήτου που μεταβιβάζεται κλπ. ή ως φόρος πάνω σ' αυτή ποσό μεγαλύτερο από αυτό που δηλώθηκε κ.λπ. έχει δικαίωμα ένστασης ο υπόχρεος ή οι κληρονόμοι του·

**Διοικητική επίλυση
των διαφορών**

2. Όσο διαρκεί η προθεσμία για άσκηση ένστασης ο υπόχρεος δικαιούται να ζητήσει από τον αρμόδιο Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. τη συμβιβαστική επίλυση της διαφοράς.

Αφού επιτευχθεί η συμβιβαστική επίλυση της διαφοράς συντάσσεται σχετική πράξη πάνω στο φύλλο ελέγχου, η οποία υπογράφεται από τον Προϊστάμενο Δ.Ο.Υ. και τον υπόχρεο, ο οποίος μέχρι και την επομένη της υπογραφής της πράξης υποχρεώνεται να υποβάλει συμπληρωματική δήλωση και να καταβάλει την επί πλέον διαφορά του φόρου με την προσαύξηση που προβλέπεται από το δεύτερο εδάφιο της παραγράφου 1 του άρθρου 9 του παρόντος.

Σε περίπτωση μη καταβολής της επί πλέον διαφοράς του φόρου κ.λπ. ματαιώνεται η συμβιβαστική επίλυση της υπόθεσης και συνεχίζεται περαιτέρω η τακτική διαδικασία.

3. Οι διατάξεις του παρόντος άρθρου εφαρμόζονται ανάλογα και σε περίπτωση διανομής ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων κ.λπ.

Άρθρο 12

Διαδικασία βεβαίωσης φόρου – Παραγραφή

Διαδικασία βεβαίωσης Φ.Μ.Α.

1. Η επαλήθευση των δηλώσεων που επιδόθηκαν, η σύνταξη των φύλλων ελέγχου και των φορολογικών καταλόγων και η κοινοποίηση αποσπασμάτων τους, οι ενστάσεις κατά των εγγραφών στους φορολογικούς καταλόγους και ότι αφορά την επίδοση και την εκδίκασή τους, οι εφέσεις κατά των αποφάσεων που εκδόθηκαν λόγω αίτησης ενστάσεων και ότι αφορά την επίδοση και την εκδίκαση των εφέσεων, τα παράβολα και τις δικαστικές δαπάνες, τη βεβαίωση του φόρου και γενικά η διαδικασία της βεβαίωσης του φόρου διέπονται από τις διατάξεις του Κώδικα φορολογίας εισοδήματος, εφ' όσον δε ρυθμίζονται διαφορετικά με διατάξεις του παρόντος νόμου.

Διαδικασία βεβαίωσης Φ.Μ.Α.

Για την εκδίκαση των ενστάσεων ως τρίτο ιδιωτικό μέλος συμμετέχει αυτό που έχει οριστεί για την εκδίκαση των ενστάσεων της φορολογίας οικοδομών του Κώδικα φορολογίας εισοδήματος, προκειμένου δε για μεταβίβαση πλοίου αυτό που έχει οριστεί για την εκδίκαση των ενστάσεων φορολογίας πλοίων.

Ατέλεια εγγράφων

2. Η διαδικασία βεβαίωσης σύμφωνα με τον παρόντα νόμο και γενικά όλα τα έγγραφα που εκδίδονται ή χρησιμοποιούνται για την εφαρμογή της φορολογίας αυτής, συντάσσονται σε απλό χαρτί.

Χρόνος παραγραφής

3. Το δικαίωμα του δημοσίου για την επιβολή του φόρου του παρόντος παραγράφεται μετά την πάροδο πενταετίας από το τέλος του έτους μέσα στο οποίο επιδόθηκε η δήλωση φόρου μεταβίβασης.

Άρθρο 13

Υποχρεώσεις Συμβολαιογράφων – Υποθηκοφυλάκων

Προθεσμία ισχύος δηλώσεων

1. Ο συμβολαιογράφος δε μπορεί να συντάξει συμβόλαιο αν από την ημέρα έκδοσης του αντιγράφου της δήλωσης έχει περάσει χρονικό διάστημα μεγαλύτερο των τριών (3) μηνών.

Σε όσες περιοχές εφαρμόζεται το αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού της φορολογητέας αξίας των ακινήτων, που προβλέπουν οι διατάξεις του άρθρου 41 του ν.1249/1982, συντάσσεται συμβόλαιο με βάση το αντίγραφο της δήλωσης που κατατέθηκε και πέρα από

την προθεσμία που ορίζεται με το προηγούμενο εδάφιο, εφ' όσον μέχρι τη σύνταξη του συμβολαίου δεν έχει δημοσιευθεί απόφαση του Υπουργού Οικονομικών που να τροποποιεί το αντικειμενικό σύστημα στη συγκεκριμένη περιοχή.

Στοιχεία που γράφονται στο συμβόλαιο

2. Ο συμβολαιογράφος υποχρεούται:

α) να αναγράψει στο συμβόλαιο τον αύξοντα αριθμό της δήλωσης και τη Δ.Ο.Υ. που την παρέλαβε, τον αριθμό και την ημερομηνία του αποδεικτικού είσπραξης, το ποσό του φόρου μεταβίβασης που καταβλήθηκε και το ονοματεπώνυμο του υπαλλήλου είσπραξης,

β) να επισυνάψει το αποδεικτικό είσπραξης στο συμβόλαιο,

γ) να υπενθυμίσει στους συμβαλλόμενους με ρητή μνεία στο συμβόλαιο τις από τον παρόντα νόμο υποχρεώσεις τους και τις κυρώσεις για τις παραβάσεις των διατάξεών του και

δ) να αναγράψει στο συμβόλαιο αν για τη μεταβίβαση αυτή χορηγήθηκε απαλλαγή από το φόρο μεταβίβασης, λόγω απόκτησης πρώτης κατοικίας, ή όχι.

Οι διατάξεις της παρούσας παραγράφου εφαρμόζονται ανάλογα και στις περιπτώσεις της παραγράφου 6 του άρθρου 7 του παρόντος.

Άκυρο αντέγγραφο

3. Το αντέγγραφο από το οποίο προκύπτει ότι συμφωνήθηκε ή καταβλήθηκε τίμημα μεγαλύτερο από αυτό που έχει αναγραφεί στο συμβόλαιο και στη δήλωση του φόρου μεταβίβασης είναι άκυρο και δε μπορεί να προσαχθεί και να ληφθεί υπόψη από το Δικαστήριο και από οποιαδήποτε άλλη Αρχή.

Υποχρεώσεις μεταγραφοφυλάκων

4. Ο μεταγραφοφύλακας είναι υποχρεωμένος να αρνηθεί την μεταγραφή σύμβασης ή δικαστικής απόφασης ή οποιασδήποτε άλλης πράξης που αφορά στην μεταβίβαση της κυριότητας ή άλλων εμπράγματων δικαιωμάτων σε ακίνητα, πλην υποθήκης, αν δεν προσκομίζεται σ' αυτόν αντίγραφο της δήλωσης φόρου μεταβίβασης, θεωρημένο από τον Προϊστάμενο της Δ.Ο.Υ.

Ειδικά, όταν πρόκειται για αναγκαστική απαλλοτρίωση, απαγορεύεται η μεταγραφή στα οικεία βιβλία της απόφασης κήρυξης αυτής, αν δεν προσαχθεί αντίγραφο δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων, θεωρημένο, από το οποίο να προκύπτει, ότι καταβλήθηκε ο αναλογών φόρος στην αποζημίωση που καθορίσθηκε οριστικά ή ότι δεν οφείλεται φόρος.

Οι διατάξεις του πρώτου εδαφίου της παρούσας παραγράφου εφαρμόζονται και για την ενέργεια των οικείων μεταβολών στο νηολόγιο.