



myPROPERTY: ΨΗΦΙΑΚΗ ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΕΝΤΕ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ



myPROPERTY: ΨΗΦΙΑΚΗ ΥΠΟΒΟΛΗ ΠΕΝΤΕ ΕΙΔΙΚΩΝ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Με στόχο την καλύτερη δυνατή εξυπηρέτηση των πολιτών μέσω των ψηφιοποιημένων υπηρεσιών της, η ΑΑΔΕ παρέχει από τις 16/08/2022 τη **δυνατότητα ψηφιακής υποβολής πέντε ειδικών δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων (ΦΜΑ)**, μέσω της πλατφόρμας myproperty.aade.gov.gr. Συγκεκριμένα, την ίδια ημέρα, δημοσιεύτηκε στο ΦΕΚ η υπ' αριθμ. 1110/2022 Απόφαση της ΑΑΔΕ (ΦΕΚ 4334/Β/16-8-2022), σύμφωνα με την οποία, υποβάλλονται πλέον ηλεκτρονικά:

- Οι αρχικές εμπρόθεσμες δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας και αφορούν:



1. Την επίκληση από τον μεταβιβάζοντα, της κτήσης του ακινήτου με τακτική ή έκτακτη χρησικτησία, σε συμβόλαιο μεταβίβασης της κυριότητας αυτού ή σύστασης άλλου εμπραγμάτου δικαιώματος σε αυτό με οποιαδήποτε αιτία.
2. Τη διαφορά της έκτασης, εφόσον αυτή είναι μεγαλύτερη της αναγραφόμενης στον με επαχθή αιτία τίτλο κτήσης του ακινήτου, σε περίπτωση που αυτό μεταβιβάζεται ή συστήνεται εμπράγματο δικαίωμα σ' αυτό με οποιαδήποτε αιτία.
3. Την πλασματική μεταβίβαση σε εκτέλεση προσυμφώνου πώλησης και εργολαβικού προσυμφώνου.
4. Τη μεταβίβαση στον εργολάβο από τον οικοπεδούχο, λόγω εκτέλεσης εργολαβικού προσυμφώνου, ιδανικού μεριδίου οικοπέδου.¹

- Οι αρχικές εμπρόθεσμες και εκπρόθεσμες δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων σε περίπτωση αναγκαστικού πλειστηριασμού που αφορούν ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων.

Σημειώνεται ότι οι παραπάνω δηλώσεις υποβάλλονται ψηφιακά προαιρετικά μέχρι τις 30/9/2022 και υποχρεωτικά από 1/10/2022 και μετά.

Διαδικασία

- Η δήλωση Φ.Μ.Α. συμπληρώνεται από τον πιστοποιημένο συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη και υποβάλλεται από τους συμβαλλόμενους με τη χρήση των προσωπικών τους κωδικών TAXISnet. Ανεξάρτητα από το γεγονός ότι η δήλωση συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο, η υποβολή αυτής από τους συμβαλλομένους συνεπάγεται την αποδοχή του περιεχομένου της και την ακρίβεια των δηλουμένων από αυτούς.²

¹ Οι υπό στοιχεία 1, 2 και 3 δηλώσεις υποβάλλονται, εφόσον έχει προηγηθεί η υποβολή της δήλωσης μεταβίβασης την οποία αφορούν.

² Εφόσον ζητείται απαλλαγή πρώτης κατοικίας, η υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. έχει για τον αγοραστή τις συνέπειες της υποβολής υπεύθυνης δήλωσης κατά το άρθρο 8 του ν. 1599/1986, ως προς τη συνδρομή των προϋποθέσεων της απαλλαγής.



- Κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. συμπληρώνονται όλα τα πεδία του συνημμένου υποδείγματος 1 (βλ. Απόφαση). Με τη δήλωση υπολογίζονται από τον συμβολαιογράφο η αξία των ακινήτων, με τη συμπλήρωση των φύλλων υπολογισμού, των απαλλαγών και του οφειλόμενου φόρου και συνυποβάλλονται τα κατά περίπτωση νόμιμα δικαιολογητικά.
- Με την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. εκδίδονται η πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου³, που έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα 2 (βλ. Απόφαση), το οποίο κοινοποιείται στον υπόχρεο σύμφωνα με την περ. α' των παρ. 2 και 3 του άρθρου 5 του ν. 4174/2013, 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).⁴⁵
- Η αρμόδια Δ.Ο.Υ. ενημερώνεται ηλεκτρονικά αμέσως μετά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. και διενεργεί επαλήθευση της συμφωνίας του περιεχομένου της δήλωσης με τα οριζόμενα στην κείμενη νομοθεσία, της ακρίβειας των δηλούμενων και της συνδρομής των προϋποθέσεων απαλλαγής, μέσα σε 60 ημέρες από την υποβολή αυτής. Σε περίπτωση που απαιτούνται πρόσθετα δικαιολογητικά, ο φορολογούμενος καλείται από το αρμόδιο τμήμα για την υποβολή τους εντός πέντε (5) εργασίμων ημερών, σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4174/2013, μέσω της εφαρμογής «myPROPERTY» ή με τη διαδικασία που προβλέπεται στην υπό στοιχεία Α. 1137/2020 (Β' 2423) απόφαση.
- Οι δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων που υποβάλλονται ηλεκτρονικά καταχωρούνται αυτόματα στο ηλεκτρονικό βιβλίο μεταγραφής δηλώσεων Φ.Μ.Α.

Χριστίνα Ζήση

Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ. Αστικού Δικαίου Ε.Κ.Π.Α.

³ Η συνημμένη πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου εκδίδεται σε κάθε περίπτωση υποβολής δήλωσης φόρου μεταβίβασης είτε αυτή υποβάλλεται ηλεκτρονικά είτε σε έντυπη μορφή.

⁴ Με την υποβολή δήλωσης για τη ματαίωση συμβολαίου εντός έτους από την υποβολή της αρχικής εκδίδεται άμεσα ατομικό φύλλο έκπτωσης (Α.Φ.ΕΚ.).

⁵ Δηλώσεις φόρου μεταβίβασης οι οποίες τροποποιούν αρχικές δηλώσεις που έχουν υποβληθεί μέσω της εφαρμογής «myPROPERTY» υποβάλλονται στην αρμόδια για την ηλεκτρονική δήλωση Δ.Ο.Υ. σε έντυπη μορφή.