



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

ΠΑΡΑΤΑΣΗ ΑΝΑΣΤΟΛΗΣ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΦΠΑ ΣΕ ΑΚΙΝΗΤΑ Η ΠΑΡΑΔΟΣΗ ΤΩΝ ΟΠΟΙΩΝ ΕΧΕΙ ΥΠΑΧΘΕΙ ΣΤΙΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΠΕΡΙ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

WWW.SIOUFASLAW.GR

Με το άρθρο 211 του Ν. 5193/2025¹ παρατείνεται αναδρομικά η προθεσμία αναστολής εφαρμογής του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας σε ακίνητα η παράδοση των οποίων έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων, για διάστημα έξι (6) μηνών από τη λήξη της -ήτοι 2/8/2025- ακόμη και αν δεν έχει ασκηθεί, μέχρι την έναρξη ισχύος του ως άνω νόμου, το δικαίωμα που προβλεπόταν στην παρ. 4α του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α.²

Σύμφωνα με το άρθρο 37 του Ν. 5131/2024³, πρόκειται για το δικαίωμα των κατασκευαστών οικοδομών προς πώληση, υποκειμένων στον Φόρο Προστιθέμενης Αξίας (Φ.Π.Α.), να αιτηθούν να υπαχθεί σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων αντί για Φ.Π.Α. η μεταβίβαση ακινήτου, μετά από την κατάρτιση αντίστοιχης συμβολαιογραφικής πράξης,

¹ Νόμος 5193/2025 (ΦΕΚ Α' 56/11.04.2025) με τίτλο «Ενίσχυση της κεφαλαιαγοράς και άλλες διατάξεις»

² Νόμος 2859/2020 (ΦΕΚ Α' 248/07.11.2000) με τίτλο «Κύρωση Κώδικα Φόρου Προστιθέμενης Αξίας» ως ίσχυε

³ Νόμος 5131/2024 (ΦΕΚ Α' 128/02.08.2024) με τίτλο «Αναδιάρθρωση της Ελληνικής Εταιρείας Συμμετοχών και Περιουσίας και των θυγατρικών της και λοιπές διατάξεις»

Πειραιάς

Νέου Φαλήρου 6^α

Αγ. Ι. Ρέντη, 182 33

τηλ: +30 210 3673000

fax: +30 210 3673070

email: info@sioufaslaw.gr

website: www.sioufaslaw.gr

Θεσσαλονίκη

Νικηφόρου Ουρανού 3

Θεσσαλονίκη, 546 27

τηλ: +30 231 6005800

fax: +30 231 6005899

Πάτρα

Λεωφόρος Όθωνος-Αμαλίας 65

Πάτρα, 262 22

τηλ: +30 261 022654

fax: +30 261 0242971

Ρουμανία

76 Splaiul Unirii, River Plaza Tower A 7th floor

Bucharest, District 4, P.C.040037

τηλ: +40 372 171778

fax: +40 372 171779

email: info@sioufaslaw.ro

website: www.sioufaslaw.ro





ακόμα και αν δεν έχουν ασκήσει, μέχρι την έναρξη ισχύος του Ν. 5131/2024⁴, το δικαίωμα της παρ. 4α του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α.

Οι προϋποθέσεις για την υπαγωγή σε Φ.Μ.Α. αντί του Φ.Π.Α. είναι οι εξής:

α) η συμβολαιογραφική πράξη να συνοδεύεται από δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων,

β) η αίτηση για την αναδρομική αναστολή εφαρμογής του Φ.Π.Α. να συνοδεύεται από κατάσταση με τα ακίνητα που έχει παραδώσει από τη 12η Δεκεμβρίου 2019, μέχρι την υποβολή της αίτησης, χωρίς επιβολή Φ.Π.Α. και το ποσό του φόρου που αντιστοιχεί στο κάθε ακίνητο προς διακανονισμό κατά τον χρόνο υποβολής της δήλωσης για τη μεταβίβαση του ακινήτου,

γ) η υποβολή έκτακτης δήλωσης Φ.Π.Α. για την απόδοση του προς διακανονισμό ποσού φόρου που αντιστοιχεί στο κάθε ακίνητο.

Ελισσάβετ-Άννα Βάλβη
Δικηγόρος

Δ.Μ.Σ. Χρηματοοικονομικού και Θεσμικού Πλαισίου των Αγορών Χρήματος και Κεφαλαίου,
Τμήμα Χρηματοοικονομικής και Τραπεζικής Διοικητικής, Πανεπιστήμιο Πειραιώς
LL.M. in Forensics, Criminology and Law,
Law School, Maastricht University

⁴ Κατά το άρθρο 52 του Ν. 5131/2024, «ο παρών νόμος ισχύει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, εκτός αν ορίζεται ειδικότερα σε επιμέρους διατάξεις του» ήτοι 2.8.2024.

Πειραιάς

Νέου Φαλήρου 6^α
Αγ. Ι. Ρέντη, 182 33
τηλ: +30 210 3673000
fax: +30 210 3673070
email: info@sioufaslaw.gr
website: www.sioufaslaw.gr

Θεσσαλονίκη

Νικηφόρου Ουρανού 3
Θεσσαλονίκη, 546 27
τηλ: +30 231 6005800
fax: +30 231 6005899

Πάτρα

Λεωφόρος Όθωνος-Αμαλίας 65
Πάτρα, 262 22
τηλ: +30 261 022654
fax: +30 261 0242971

Ρουμανία

76 Splaiul Unirii, River Plaza Tower A 7th floor
Bucharest, District 4, P.C.040037
τηλ: +40 372 171778
fax: +40 372 171779
email: info@sioufaslaw.ro
website: www.sioufaslaw.ro

