



ΨΗΦΙΑΚΗ ΥΠΟΒΟΛΗ ΔΗΛΩΣΕΩΝ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΓΙΑ ΣΥΣΤΑΣΕΙΣ, ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΚΑΙ ΚΑΤΑΡΓΗΣΕΙΣ ΣΥΣΤΑΣΗΣ ΟΡΙΖΟΝΤΙΩΝ Ή ΚΑΘΕΤΩΝ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΩΝ

www.sioufaslaw.gr



Σιούφας και Συνεργάτες
Δικηγορική Εταιρεία

Στο πλαίσιο της διεύρυνσης των ψηφιακών δυνατοτήτων της εφαρμογής myPROPERTY, που φιλοξενείται στην Ενιαία Ψηφιακή Πύλη της Δημόσιας Διοίκησης (<https://myproperty.aade.gov.gr>), προστίθεται νέα κατηγορία ψηφιακής υποβολής δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων, υπό την ονομασία: «Δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ.». Η δήλωση αυτή υποβάλλεται ψηφιακά μέσω της εφαρμογής myPROPERTY, στην ψηφιακή πύλη myAADE (myaade.gov.gr), με τη χρήση των προσωπικών κωδικών TAXISnet, στη διαδρομή Εφαρμογές > Δημοφιλείς Εφαρμογές > myPROPERTY, επιλέγοντας στη συνέχεια Μεταβιβάσεις, Κληρονομίες, Γονικές παροχές, Δωρεές.

➤ Αντικείμενο και Πεδίο Εφαρμογής

Η εν λόγω δυνατότητα αφορά ειδικές περιπτώσεις που δεν εμπίπτουν στις γενικά υποστηριζόμενες από την εφαρμογή δηλώσεις, σύμφωνα με την απόφαση Α. 1110/2022¹ του Διοικητή της ΑΑΔΕ. Πρόκειται, συγκεκριμένα, για τις ακόλουθες κατηγορίες δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων:

- Αρχικές δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, οι οποίες αφορούν τη σύσταση ή τροποποίηση σύστασης ή κατάργηση σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών με ή χωρίς

¹ Απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ Α. 1110/2022 (ΦΕΚ Β' 4334/16-08-22) με τίτλο «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων - Δήλωση Φ.Μ.Α.»



κτίσματα, για ακίνητα που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα Αντικειμενικού Προσδιορισμού Αξίας Ακινήτων (Α.Π.Α.Α.), εφόσον πραγματοποιείται μεταβίβαση εμπραγμάτου δικαιώματος, διανομή, ανταλλαγή, συνένωση ακινήτων και προκύπτει υποχρέωση καταβολής φόρου.

- Αρχικές δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, οι οποίες αφορούν τη σύσταση ή τροποποίηση σύστασης ή κατάργηση σύστασης οριζοντίων ή καθέτων ιδιοκτησιών με ή χωρίς κτίσματα, για ακίνητα εκτός συστήματος Α.Π.Α.Α..
- Δηλώσεις για τη ματαίωση σύνταξης της συμβολαιογραφικής πράξης των ανωτέρω περιπτώσεων, εφόσον οι αρχικές δηλώσεις έχουν υποβληθεί μέσω της ψηφιακής εφαρμογής της παρούσας.

Σε περίπτωση **τεκμηριωμένης τεχνικής αδυναμίας** υποβολής, η δήλωση υποβάλλεται σε έντυπη μορφή στην αρμόδια Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ. μέσω της εφαρμογής «Τα αιτήματά μου» ή με τη διαδικασία που καθορίζεται στην υπό στοιχεία Α. 1137/2020² απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

➤ Διαδικασία Υποβολής και Περιεχόμενο Δήλωσης

Η δήλωση συμπληρώνεται από **πιστοποιημένο συμβολαιογράφο** και υποβάλλεται από τον υπόχρεο ή τον νόμιμο εκπρόσωπό του μέσω TAXISnet. Περιλαμβάνει:

- Περιγραφή της υφιστάμενης κατάστασης του ακινήτου και των μεταβολών (σύσταση/τροποποίηση/κατάργηση).
- Καταχώριση της αξίας με τη συμπλήρωση και υποβολή των φύλλων υπολογισμού (Φ.Υ.Α.Α.) ή της αγοραίας αξίας για εκτός Α.Π.Α.Α. ακίνητα.
- Δηλούμενες απαλλαγές κατά την ισχύουσα νομοθεσία.

Ημερομηνία υποβολής θεωρείται η ημερομηνία τελευταίας καταχώρισης της δήλωσης από τον υπόχρεο.

➤ Διοικητικός Προσδιορισμός και Έλεγχος

Μετά την υποβολή:

- Η αρμόδια Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ. εκδίδει, εντός 10 εργάσιμων ημερών, την πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου, η οποία κοινοποιείται στον υπόχρεο σύμφωνα με το άρθρο 5 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ΚΦΔ).
- Για ακίνητα εκτός συστήματος Α.Π.Α.Α., η πράξη εκδίδεται μετά τον προσδιορισμό προσωρινής αξίας βάσει του ν. 1587/1950³.
- Δηλώσεις που υποβάλλονται σε αναρμόδια Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ. διαβιβάζονται στην αρμόδια εντός 3 εργάσιμων ημερών. Για τη διαβίβαση ενημερώνεται σχετικά και ο υπόχρεος μέσω της εφαρμογής «Μητρώο και Επικοινωνία-Τα Μηνύματά μου».

² Απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ Α. 1137/2020 (ΦΕΚ Β' 2423/18-06-2020) με τίτλο «Καθορισμός της διαδικασίας υποβολής δηλώσεων φορολογίας κεφαλαίου, κοινοποίησης των πράξεων προσδιορισμού του φόρου και λήψης πιστοποιητικών των φορολογιών κεφαλαίου»

³ Νόμος 1587/1950 (ΦΕΚ Α' 294/22-12-1950) με τίτλο «Περί κυρώσεως, τροποποιήσεως και συμπληρώσεως του υπ' αριθ. 1521/1950 Αναγκ. Νόμου περί φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων»



Εντός **60 ημερών** από την ανάρτηση της συμβολαιογραφικής πράξης, πραγματοποιείται έλεγχος ακρίβειας δηλωθέντων στοιχείων. Σε περίπτωση που απαιτούνται πρόσθετα δικαιολογητικά ή διαπιστωθεί οποιοδήποτε σφάλμα στον προσδιορισμό του φόρου, που συνεπάγεται τον προσδιορισμό μειωμένου φόρου, ο φορολογούμενος καλείται από το αρμόδιο τμήμα της Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ. για την υποβολή, εντός δεκαπέντε (15) ημερών από την παραλαβή της πρόσκλησης, των επιπλέον ζητούμενων δικαιολογητικών ή τροποποιητικής δήλωσης, σύμφωνα με τις διατάξεις του ΚΦΔ. Σε περίπτωση μη υποβολής τροποποιητικής δήλωσης, ο προϊστάμενος της αρμόδιας υπηρεσίας της ΑΑΔΕ, εκδίδει και κοινοποιεί εντολή ελέγχου σύμφωνα με τα οριζόμενα στην υπό στοιχεία Α. 1137/2020 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ.

➤ Έναρξη Ισχύος και Μεταβατικές Διατάξεις

Η νέα διαδικασία τέθηκε σε ισχύ από τη δημοσίευση της απόφασης Α. 1062/2025⁴ του Διοικητή της ΑΑΔΕ στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως, ήτοι από τις 29/04/2025. Δηλώσεις που υποβάλλονται σε έντυπη μορφή μετά την έναρξη ισχύος της παρούσας, θεωρούνται **μη υποβληθείσες**, και ο υπόχρεος ενημερώνεται για την υποβολή τους **υποχρεωτικά** μέσω της νέας ψηφιακής διαδικασίας.

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 Απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ Α. 1062/2025 (ΦΕΚ Β' 2049/29-4-2025) με τίτλο «Ψηφιακή υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ. - Δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ.»

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

