




Μεταβιβάσεις ακινήτων Φορολογία μεταβίβασης

Ελένη Βασ. Κοντογεώργου
Συμβολαιογράφος Αθηνών

**Αντιπρόεδρος του Συμβολαιογραφικού Συλλόγου Εφετείων
Αθηνών – Πειραιώς - Αιγαίου και Δωδεκανήσου**

Μέλος του Δ.Σ. της Διεθνούς Ένωσης Συμβολαιογραφίας (UINL)



I. ΓΕΝΙΚΑ - ΕΙΣΑΓΩΓΗ

Λόγοι μεταβίβασης ακινήτων

α) Εξ επαχθούς αιτίας (δηλ. με αντάλλαγμα)

- π.χ. πώληση, διανομή, ανταλλαγή κ.λπ.
- Ν. 1587/1950

β) Εκ χαριστικής αιτίας (δηλ. άνευ ανταλλάγματος)

- γονική παροχή, δωρεά εν ζωή ή αιτία θανάτου, προίκα (μέχρι 1983)
- Ν. 2961/2001

γ) Εκ κληρονομίας

- εξ αδιαθέτου
- εκ διαθήκης
- Ν. 2961/2001

ΕΙΔΙΚΗ ΝΟΜΟΘΕΣΙΑ

α) Ν. 1078/1980 “Περί απαλλαγής εκ του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων της αγοράς πρώτης κατοικίας, καταργήσεως και τροποποιήσεως διατάξεων προσδιορισμού εισοδήματος βάσει τεκμηρίων, καταργήσεως φορολογίας ακινήτου περιουσίας και άλλων τινών φορολογικών διατάξεων”

β) 1) Ν. 2859/2000 “Κύρωση Κώδικα Φορολογίας Προστιθέμενης αξίας (άρθρο 6)”

2) Ν. 3427/2005 “Φόρος προστιθέμενης αξίας στις νέες οικοδομές, μεταβολές στη φορολογία κεφαλαίου και άλλες διατάξεις”



II. ΣΥΝΤΟΜΗ ΙΣΤΟΡΙΚΗ ΑΝΑΔΡΟΜΗ ΤΟΥ ΦΟΡΟΥ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΦΜΑ)

NOMOI (1)

- I. **Νόμος ΑΧΚΕ΄ του έτους 1887** → Με τις διατάξεις του ήταν υποχρεωτική η κατάρτιση των συμβολαίων, που αφορούσαν εμπράγματα δικαιώματα επί ακινήτων, επί “σφραγιστού χάρτου”, ενώ συγχρόνως υπέκειντο και σε αναλογικό τέλος χαρτοσήμου.
- II. **Νόμος ΓΦΛς΄ του έτους 1910** → επιβολή ετησίου φόρου στα μη οικοδομημένα, άρτια, οικοδομήσιμα και εντός σχεδίου πόλεων με πληθυσμό άνω των 10.000 κατοίκων οικόπεδα.
- III. **Νόμος 1642/1919** → επιβολή αυτοτελούς φόρου στη διαφορά μεταξύ τιμής κτήσης και τιμής πώλησης (δηλ. στο αυτόματο υπερτίμημα) των αστικών και αγροτικών ακινήτων.

NOMOI (2)

- IV. **Νόμος 4225/1929** → κατάργηση του φόρου υπερτιμήματος και αντικατάστασή του με ειδικό φόρο επί της αγοραίας αξίας των μεταβιβαζομένων με αντάλλαγμα εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων, ο οποίος εβάρυνε εξίσου τους συμβαλλόμενους (αγοραστή και πωλητή). Ο φόρος αυτός, με πολλές τροποποιήσεις, ισχύει μέχρι σήμερα, κωδικοποιημένος σε ενιαίο κείμενο με τις διατάξεις του α.ν. 1521/1950, ο οποίος κυρώθηκε με το Ν. 1587/1950.
- V. Ο καταργηθείς φόρος “αυτόματου υπερτιμήματος” έχει επανέλθει ως φόρος “υπεραξίας” (**άρθρο 41 Ν. 4172/2013**), αλλά **τελεί σε αναστολή μέχρι την 31-12-2022** (άρθρο 28 Ν. 4646/2019).



III. ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΦΜΑ)

ΦΟΡΟΣ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ (ΦΜΑ)

- Είδος του φόρου (ΦΜΑ)
- Αντικείμενο του φόρου (ΦΜΑ)
- Υποκείμενο του φόρου (ΦΜΑ)
- Φορολογητέα αξία
- Συστήματα προσδιορισμού της αξίας του ακινήτου
- Φορολογικοί συντελεστές (για τον υπολογισμό του ΦΜΑ)
- Υποβολή δήλωσης ΦΜΑ
- Χρόνος και τρόπος καταβολής ΦΜΑ

Είδος του φόρου (ΦΜΑ)

- Στο άρθρο 78 παρ. 1 του Συντάγματος γίνεται λόγος για την φορολογία “των δαπανών και των συναλλαγών”. Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτων (ΦΜΑ), παρότι κατατάσσεται στους φόρους περιουσίας, στην πραγματικότητα είναι έμμεσος φόρος επί των νομικών συναλλαγών σε ακίνητα.

ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ ΤΟΥ ΦΜΑ

- Σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 1587/1950 (άρθρο 1) επιβάλλεται φόρος κατά τη **μεταβίβαση εξ επαχθούς αιτίας εμπραγμάτων δικαιωμάτων επί ακινήτων**, κειμένων στην Ελλάδα (και **επί μεταβιβάσεως πλοίου** υπό ελληνική σημαία).
- Η μεταβίβαση των εμπραγμάτων δικαιωμάτων γίνεται με **συμβολαιογραφικό έγγραφο** (άρθρο 1033 ΑΚ), το οποίο μεταγράφεται στο αρμόδιο (της τοποθεσίας του ακινήτου) Υποθηκοφυλακείο ή καταχωρίζεται στο αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο.

Υποκείμενο του ΦΜΑ

- Ο φόρος αυτός καταβάλλεται από τον αγοραστή (άρθρο 5 του Ν. 1587/1950).

Φορολογητέα αξία (1)

- Ως φορολογητέα αξία λογίζεται η **αγοραία αξία**, την οποία έχει το ακίνητο ή το μεταβιβαζόμενο εμπράγματο δικαίωμα κατά τον χρόνο της μεταβίβασης (άρθρο 1 παρ. 5 του Ν. 1587/1950).
- **Εξαίρεση**: Αν το οριστικό συμβόλαιο συντάσσεται μέσα σε δύο (2) χρόνια από την κατάρτιση συμβολαιογραφικού προσυμφώνου αγοραπωλησίας ακινήτου, ο φόρος υπολογίζεται με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά τον χρόνο σύνταξης του προσυμφώνου επί της ισχύουσας τότε αντικειμενικής αξίας (άρθρο 3 παρ. 1α) του Ν. 1587/1950).
- Σημειωτέον ότι, αν το τίμημα είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας ή το αντίστροφο, **ο φόρος υπολογίζεται επί της μεγαλύτερης τιμής, η οποία αποτελεί την τελική φορολογητέα αξία.**

Φορολογητέα αξία (2)

- Ειδική μνεία γίνεται στον τρόπο υπολογισμού της αξίας της επικαρπίας, με την οποία εξομοιώνεται για την επιβολή του φόρου η χρήση και η οίκηση.
- Η αξία της προσδιορίζεται σε ποσοστό της αξίας της πλήρους κυριότητας, κατά τον χρόνο γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης του επικαρπωτού, αφού ληφθεί υπόψη η ηλικία του (άρθρο 15 Ν. 2961/2001) και συγκεκριμένα:
 - στα 6/10 αν έχει υπερβεί το 30ο
 - στα 5/10 αν έχει υπερβεί το 40ο
 - στα 4/10 αν έχει υπερβεί το 50ο
 - στα 3/10 αν έχει υπερβεί το 60ο
 - στα 2/10 αν έχει υπερβεί το 70ο
 - στο 1/10 αν έχει υπερβεί το 80ο έτος της ηλικίας του.

Συστήματα προσδιορισμού αξίας ακινήτου

Για τον προσδιορισμό της αξίας του ακινήτου χρησιμοποιούνται τρία (3) συστήματα:

1) του **αντικειμενικού προσδιορισμού για εντός σχεδίου ακίνητα** (άρθρο 41 Ν. 1249/1982, όπως ισχύει, σε συνδυασμό με την ΥΑ 1067780/82/Γ0013/1994 (ΦΕΚ Β' 549/1994)).

2) του **μικτού αντικειμενικού προσδιορισμού για κτίσματα, που βρίσκονται σε περιοχές όπου δεν ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού, καθώς για γη εκτός σχεδίου πόλης και οικισμών** (σχετικές: ΥΑ 1129485/1996 (ΦΕΚ Β' 1162/1996), ΥΑ 1144814/26361/1998 (ΦΕΚ Β' 1328/1998) και ΠΟΛ. 1127/15-9-2008 (ΕγκΥπΟικΟικ)).

3) **συγκριτικά στοιχεία** (όταν δεν υπάρχουν στοιχεία ή είναι ανεπαρκή ή απρόσφορα)

Φορολογικοί συντελεστές (για υπολογισμό ΦΜΑ)

- Ο ΦΜΑ υπολογίζεται σε **ποσοστό 3%** επί της φορολογητέας αξίας του ακινήτου (άρθρο 4 παρ. Γ΄ Ν. 1587/1950)
- Ο ΦΜΑ μειώνεται **στο ένα τέταρτο (1/4)** στις κατωτέρω περιπτώσεις (άρθρο 4 παρ. Α΄ Ν. 1587/1950):
 - α) διανομής ακινήτων μεταξύ των συγκυρίων
 - β) διάλυσης Ο.Ε., Ε.Ε., ΕΠΕ και ΙΚΕ και μεταβίβασης των ακινήτων της εταιρίας στα μέλη της, ανάλογα με την εταιρική τους μερίδα.
- Ο ΦΜΑ μειώνεται **στο μισό (1/2)** στις περιπτώσεις (άρθρο 4 παρ. Β΄ Ν. 1587/1950):
 - α) ανταλλαγής ακινήτων ίσης αξίας
 - β) εξαγοράς ή συγχώνευσης Α.Ε., Συνεταιρισμών ή ΑΕ μετά συνεταιρισμού
 - γ) αναγκαστικής απαλλοτρίωσης για δημόσια ωφέλεια
 - δ) συνένωσης οικοπέδων και οριζοντίων ιδιοκτησιών.

Υποβολή δήλωσης ΦΜΑ (1)

- Υποβάλλεται πριν την σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου (άρθρο 7 Ν. 1587/1950) κοινή από τον πωλητή και τον αγοραστή δήλωση στην Δ.Ο.Υ. του ακινήτου, σε δύο αντίτυπα, εκ των οποίων το ένα επιστρέφεται στον συμβαλλόμενο και κατατίθεται στο αρμόδιο Υποθηκοφυλακείο ή Κτηματολογικό Γραφείο, μαζί με το αντίγραφο του μεταβιβαστικού συμβολαίου κατά την μεταγραφή/καταχώριση αυτού. (Α.1137/2020 απόφαση Διοικητή ΑΑΔΕ).

Υποβολή δήλωσης ΦΜΑ (2)

- Υποχρεωτικά στην δήλωση ΦΜΑ αναφέρεται το **τίμημα** και η **αξία** του ακινήτου, όπως αυτή υπολογίστηκε βάσει συστήματος αντικειμενικού προσδιορισμού ή συγκριτικών στοιχείων.
- Στις περιοχές που ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, η **δήλωση ΦΜΑ από 29-6-2021 υποβάλλεται υποχρεωτικά ηλεκτρονικά μέσω της πλατφόρμας myrproperty**. (Σχετικές οι Α.1031, Α.1126 και Ε.2129/2021 αποφάσεις του Διοικητή ΑΑΔΕ).
- Εξαιρείται η υποβολή δήλωσης ΦΜΑ, που αφορά την κτήση ακινήτου λόγω πλειστηριασμού ή χρησικτησίας ή σε εκτέλεση προσυμφώνου αγοραπωλησίας ακινήτου.

Υποβολή δήλωσης ΦΜΑ (3)

- Στην περίπτωση, που το μεταβιβαζόμενο ακίνητο βρίσκεται σε εκτός αντικειμενικού συστήματος περιοχή, δηλώνεται η αγοραία αξία του και **διενεργείται προεκτίμηση της αξίας του ακινήτου από την Δ.Ο.Υ.**, βάσει συγκριτικών στοιχείων, ή κρίνεται ειλικρινής η δηλωθείσα αγοραία αξία.
- **Ο ΦΜΑ υπολογίζεται επί της αγοραίας αξίας και καταβάλλεται εφάπαξ.** Αν η προσωρινά προσδιορισθείσα αξία είναι μεγαλύτερη από την δηλωθείσα, ο φορολογούμενος - αγοραστής δύναται είτε να την αποδεχθεί είτε να προσφύγει αρμοδίως.
- Ο υπόχρεος, εφόσον αμφισβητεί πράξη προσδιορισμού του ΦΜΑ, έχει δικαίωμα, εντός τριάντα (30) ημερών από την κοινοποίηση της πράξης να υποβάλει **ενδικοφανή προσφυγή** στη Διεύθυνση Επίλυσης Διαφορών (Δ.Ε.Δ.) της Α.Α.Δ.Ε..

Χρόνος & τρόπος καταβολής ΦΜΑ

- Ο ΦΜΑ καταβάλλεται εφάπαξ πριν την σύνταξη του μεταβιβαστικού συμβολαίου (άρθρο 8 Ν. 1587/1950), με εξόφληση, σε τράπεζα ή στα ΕΛΤΑ, της σχετικής ταυτότητας οφειλής, που εκδίδεται μετά την υποβολή της αντίστοιχης δήλωσης ΦΜΑ.



**IV. ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΦΜΑ
ΛΟΓΩ ΑΓΟΡΑΣ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ
(Ν. 1078/1980, όπως ισχύει)**

ΑΠΑΛΛΑΓΗ ΚΑΤΑΒΟΛΗΣ ΦΜΑ ΛΟΓΩ ΑΓΟΡΑΣ ΠΡΩΤΗΣ ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

- α) Δικαιούχοι απαλλαγής**
- β) Προϋποθέσεις απαλλαγής**
- γ) Ποσό απαλλαγής**
- δ) Προϋποθέσεις απαλλαγής από ΦΜΑ
για δεύτερη φορά**
- ε) Χρόνος παραγραφής**

Δικαιούχοι απαλλαγής

- Μόνο **φυσικά πρόσωπα** (έγγαμα ή έχοντα συνάψει σύμφωνο συμβίωσης ή άγαμα, εφόσον κατοικούν μόνιμα στην Ελλάδα ή προτίθενται να εγκατασταθούν σ' αυτήν το αργότερο εντός δύο (2) ετών από την αγορά).
- Ο εν διαστάσει σύζυγος δικαιούται την απαλλαγή του άγαμου, εφόσον έχει κατατεθεί αγωγή διαζυγίου τουλάχιστον έξι (6) μήνες πριν από την αγορά του ακινήτου και με την προϋπόθεση ότι ο γάμος θα λυθεί μέσα σε πέντε (5) χρόνια από την αγορά.
- Έλληνες
- Ομογενείς από Αλβανία, Τουρκία και χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης. Οι καταγόμενοι από την Βόρεια Ήπειρο και την Τουρκία, εφόσον απέκτησαν ιθαγένεια τρίτου κράτους πλην της Αλβανικής και Τουρκικής, δεν μπορούν να τύχουν απαλλαγής από τον φόρο.
- Οι πολίτες των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου.
- Αναγνωρισμένοι πρόσφυγες, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 96/2008 (Α' 152).
- Πολίτες τρίτων χωρών που απολαύουν του καθεστώτος του επί μακρόν διαμένοντος στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του Ν. 4251/2014 (Α' 80).
- Πολίτες τρίτων χωρών που κατέχουν άδεια διαμονής στην Ελλάδα δεύτερης γενιάς.

Προϋποθέσεις απαλλαγής

- Ο αγοραστής ή η σύζυγός του ή τα ανήλικα τέκνα του **να μην έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης επί ακινήτου**, που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες και βρίσκεται σε δημοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων.
- Το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το οικόπεδο επί του οποίου έχει ανεγερθεί η κατοικία ή η οριζόντια ιδιοκτησία να είναι οικοδομήσιμο κατά τον χρόνο της αγοράς και εντός του εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου Δήμου ή Κοινότητας ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο.
- Να μην υπάρχει συγγένεια μεταξύ πωλητή και αγοραστή, εξ αίματος ή εξ αγχιστείας πρώτου βαθμού.
- **Η απαλλαγή από την καταβολή ΦΜΑ λόγω αγοράς πρώτης κατοικίας, παρέχεται με τον όρο ότι το ακίνητο θα παραμείνει στην κυριότητα του αγοραστή για πέντε (5) χρόνια τουλάχιστον.**

Ποσό απαλλαγής (1)

Για αγορά κατοικίας:

- **Άγαμος** → μέχρι 200.000 ευρώ
- **Άγαμος με αναπηρία τουλάχιστον 67%** → μέχρι 250.000 ευρώ
- **Έγγαμος** → μέχρι 250.000 ευρώ
- **Έγγαμος με αναπηρία τουλάχιστον 67%** → μέχρι 275.000 ευρώ

Το ως άνω ποσό **προσαυξάνεται** κατά 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά 30.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του

Ποσό απαλλαγής (2)

Για αγορά οικοπέδου:

- **Άγαμος** → μέχρι 50.000 ευρώ
- **Έγγαμος** → μέχρι 100.000 ευρώ


Το ως άνω ποσό **προσαυξάνεται** κατά 10.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά 15.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του

Προϋποθέσεις απαλλαγής από ΦΜΑ για δεύτερη φορά

- Η απαλλαγή από τον ΦΜΑ για αγορά κατοικίας ή οικοπέδου παρέχεται μια φορά.
- Απαλλαγή παρέχεται και για κάθε νέα αγορά ακινήτου, εφόσον αθροιστικά:
 - Τα ακίνητα που έχει κατά τον χρόνο της νέας αγοράς ο αγοραστής, η σύζυγος ή τα ανήλικά τέκνα τους, κατά πλήρη κυριότητα ή κατ' επικαρπία ή οίκηση, δεν πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους και
 - Ο αγοραστής υποβάλλει δήλωση ΦΜΑ και καταβάλλει εφάπαξ τον φόρο, τον οποίο δεν είχε καταβάλει κατά την αγορά-ως πρώτη κατοικία-του ακινήτου. Η φορολογητέα αξία του ακινήτου υπολογίζεται με τις ισχύουσες κατά τον χρόνο της υποβολής της (νέας) δήλωσης τιμές και ο φόρος με τους ισχύοντες κατά τον χρόνο της υποβολής της δήλωσης αυτής φορολογικούς συντελεστές, εκτός και αν το δηλωθέν-κατά την αγορά του ακινήτου-τίμημα είναι υψηλότερο.

Χρόνος παραγραφής

- Το δικαίωμα του Δημοσίου για επιβολή ΦΜΑ παραγράφεται **μετά την πάροδο δέκα πέντε ετών** από το τέλος του έτους εντός του οποίου χορηγήθηκε η απαλλαγή, ενώ δεν συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις, έστω και αν η υπόθεση έχει περαιωθεί.



**V. ΕΠΙΒΟΛΗ ΦΟΡΟΥ
ΠΡΟΣΤΙΘΕΜΕΝΗΣ ΑΞΙΑΣ (ΦΠΑ)
ΣΤΗΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΝΕΟΔΜΗΤΩΝ
ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ**

ΕΠΙΒΟΛΗ ΦΠΑ ΣΤΗΝ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΝΕΟΔΜΗΤΩΝ ΟΙΚΟΔΟΜΩΝ

A/A	ΕΙΔΟΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΤΟΣ ΕΚΔΟΣΗΣ ΑΔΕΙΑΣ ΑΝΕΓΕΡΣΗΣ ΟΙΚΟΔΟΜΗΣ	ΙΔΙΟΤΗΤΑ ΠΩΛΗΤΗ	ΕΙΔΟΣ ΠΡΑΞΗΣ	ΕΙΔΟΣ ΦΟΡΟΥ	ΠΑΡΑΤΗΣΗΡΕΙΣ
1	Κατοικία	Μέχρι 31-12-2005	Εργολάβος	Πώληση	ΦΜΑ	Υπόχρεος αγοραστής
2	Κατοικία	Από 1-1-2006 και μετά	Εργολάβος	Πώληση	ΦΠΑ	Υπόχρεος εργολάβος
3	Κατοικία	Από 1-1-2006 και μετά	Εργολάβος	Πώληση σε δικαιούχο απαλλαγής για αγορά Α' κατοικίας	Απαλλαγή από την πληρωμή φόρου μέχι του εκάστοτε ισχύοντος αφορολόγητου ορίου και ΦΜΑ για το επιπλέον ποσό	Υπόχρεος αγοραστής
4	Κατοικία	Από 1-1-2006 και μετά	Οικοπεδούχος (ιδιοκτήτης αντιπαροχής)	Πώληση	ΦΜΑ	Υπόχρεος αγοραστής
5	Κατοικία	Η άδεια εκδίδεται μετά την 1-1-2006, έχει όμως κατατεθεί πλήρης φάκελος στην πολεοδομία και έχει υπογραφεί προσύμφωνο και εργολαγικό συμβόλαιο μέχρι 25-11-2005	Εργολάβος	Πώληση	ΦΜΑ	Αν ζητηθεί και χορηγηθεί εξαίρεση από την υπαγωγή σε καθεστώς ΦΠΑ, σύμφωνα με την παρ. 4 του άρθρου 6 του Ν. 3427/2005 (σχ. ΠΟΛ 1038/2006 και ΠΟΛ 1066/2006), άλλως καταβάλλεται ΦΠΑ

6	Κατοικία	Από 1-1-2006 και μετά	Εργολάβος (εργολαβικό αντάλλαγμα)	Πώληση	ΦΠΑ	Υπόχρεος εργολάβος
7	Κατοικία	Αναθεώρηση μετά την 1-1-2006 παλαιάς άδειας χωρίς έναρξη εργασιών, οπότε θεωρείται νέα άδεια	Εργολάβος	Πώληση	ΦΠΑ	Υπόχρεος εργολάβος
8	Κατοικία	Αναθεώρηση μετά την 1-1-2006 παλαιάς άδειας βάσει της οποίας έχουν ήδη γίνει εργασίες	Εργολάβος	Πώληση	ΦΜΑ	Υπόχρεος αγοραστής
9	Κατοικία	Από 1-1-2006 και μετά	Ευκαιριακός Κατασκευαστής	Πώληση	ΦΠΑ	Υπόχρεος Ευκαιριακός Κατασκευαστής
10	Κατοικία	Από 1-1-2006 και μετά	Ιδιώτης	Πώληση	ΦΜΑ	Υπόχρεος αγοραστής
11	Οικόπεδο, αγροτεμάχιο κλπ	-----	-----	Πώληση	ΦΜΑ	Υπόχρεος αγοραστής
12	Αποθήκη, γραφείο, Επαγγελματικ ή στέγη κλπ	Ο επιβαλλόμενος φόρος εξαρτάται ανάλογα με τη περίπτωση, όπως αναλύεται για την κατοικία (αριθμοί 1-10)				

Επισημάνσεις

- α) Ο ΦΠΑ επιβάλλεται μόνο μία φορά κατά την μεταβίβαση νεόδμητων οικοδομών και σύμφωνα με όσα ορίζονται στις σχετικές διατάξεις των Ν. 3727/2005 (ΦΕΚ Α' 132) και Ν. 3522/2006 (ΦΕΚ Α' 276), με τους οποίους τροποποιήθηκε ο Ν. 2859/2000 “Κώδικας ΦΠΑ” (ΦΕΚ Α' 248/7-11-2000).
- β) Η αναστολή ΦΠΑ στα ακίνητα, που θεσπίστηκε με το Νόμο 4646/2019 και ισχύει από 12-10-2019 επέρχεται, κατόπιν αιτήσεως του κατασκευαστή στην Δ.Ο.Υ. που υποβάλλει την αντίστοιχη δήλωση ΦΠΑ, είναι δηλαδή προαιρετική η υπαγωγή του στην αναστολή της επιβολής του ΦΠΑ επί όλων των αδιάθετων ακινήτων του. Στην περίπτωση αυτή επιβάλλεται χαρτόσημο 3,6% αντί ΦΠΑ (24%).



**ΕΥΧΑΡΙΣΤΩ ΠΟΛΥ
ΓΙΑ ΤΗΝ ΠΡΟΣΟΧΗ ΣΑΣ**

ΕΡΩΤΗΣΕΙΣ;