



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΑΑΔΕ**Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων**ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ****ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ****ΑΔΑ:****Αριθ. ΦΕΚ: Β' 7195/31-12-2025****Α) ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟΥ
ΤΜΗΜΑ Β'****Αθήνα, 24/12/2025****Α. 1191**

Ταχ. Δ/ση : Πειραιώς 180
 Ταχ. Κώδικας : 17778 ΤΑΥΡΟΣ
 Τηλέφωνο : 2131410518
 E-Mail : defk.b@aaade.gr
 Url : www.aaade.gr

ΠΡΟΣ: Ως Πίνακας Διανομής

**Β) ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ
 1) ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ
 ΤΜΗΜΑ Β'
 2) ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΩΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ
 ΤΜΗΜΑ Α'**

Ταχ. Δ/ση : Πειραιώς 72 και Πύργου
 Ταχ. Κώδικας : 183 46 - ΜΟΣΧΑΤΟ

ΘΕΜΑ : Τροποποίηση της υπό στοιχεία Α. 1110/5.8.2022 απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων – “Δήλωση Φ.Μ.Α.”» (Β' 4334).

**ΑΠΟΦΑΣΗ
Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ ΑΡΧΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ**

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

- α) Του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 58, εφεξής ΚΦΔ) και ειδικότερα των άρθρων 22, 23 και της παρ. 26 του άρθρου 83 αυτού,
- β) του ν. 5219/2025 «Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας» (Α' 130) και ειδικότερα του άρθρου 28 και της παρ. 8 του άρθρου 123 αυτού,
- γ) του Κεφαλαίου Α' του Μέρους Πρώτου του ν. 4389/2016 «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 94) και ειδικότερα του άρθρου 7, της παρ. 1 του άρθρου 14 και του άρθρου 41 αυτού και

δ) της υπό στοιχεία Δ. ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/23-10-2020 απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)» (Β' 4738).

2. Την υπ' αρ. 1/20.01.2016 Πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου «Επιλογή και διορισμός Γενικού Γραμματέα της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών» (Υ.Ο.Δ.Δ. 18), σε συνδυασμό με τις διατάξεις του πρώτου εδαφίου της παρ. 10 του άρθρου 41 του ν.4389/2016, την υπ' αρ. 39/3/30.11.2017 (Υ.Ο.Δ.Δ. 689) απόφαση του Συμβουλίου Διοίκησης της Α.Α.Δ.Ε, την υπό στοιχεία 5294 ΕΞ 2020/17.1.2020 (Υ.Ο.Δ.Δ. 27) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθώς και την υπό στοιχεία 7608 ΕΞ 2025/17-01-2025 απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών με θέμα «Ανανέωση της θητείας του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων» (Υ.Ο.Δ.Δ. 11).

3. Την υπό στοιχεία Α. 1110/5.8.2022 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων- “Δήλωση Φ.Μ.Α.”» (Β' 4334).

4. Την ανάγκη καθορισμού του τρόπου και περιεχομένου της υποβολής εμπρόθεσμων τροποποιητικών δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων που εντάσσονται στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης, τροποποίησης και κατάργησης σύστασης οριζοντίων ή κάθετων ιδιοκτησιών, μέσω της εφαρμογής myPROPERTY της ΑΑΔΕ.

5. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης, δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Προϋπολογισμού της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.).

6. Το γεγονός ότι με τις διατάξεις της παρούσας τροποποιείται η διοικητική διαδικασία με επίσημο τίτλο «Ηλεκτρονική Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων» και Μοναδικό Αριθμό Καταχώρισης (Μ.Α.Κ.) στο ΕΜΔΔ «Μίτος» 898734, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Τροποποιούμε το άρθρο μόνο της υπό στοιχεία Α. 1110/2022 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων – “Δήλωση Φ.Μ.Α.”», ως εξής:

1. Στην περ. Δ. της παρ. 1 μετά τη λέξη «ε)» προστίθεται η λέξη «ζ)» και η περ. Δ. διαμορφώνεται ως εξής:

«Δ. Οι τροποποιητικές εμπρόθεσμες δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας, εφόσον η αρχική δήλωση έχει υποβληθεί μέσω της εφαρμογής myPROPERTY της Α.Α.Δ.Ε., δεν έχει συνταχθεί το σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο και αφορούν τις υποπερ. α), β), γ), ε) και ζ) της περ. Α.».

2. Στο τέλος της παρ. 2 προστίθεται εδάφιο και η παρ. 2 διαμορφώνεται ως εξής:

«2. Συντάσσεται μία δήλωση ανά αγοραστή, ανεξαρτήτως του αριθμού των πωλητών και των μεταβιβαζομένων ακινήτων. Στην υποπερ. ζ) της περ. Α. της παρ. 1 συντάσσεται μία δήλωση μονομερής με έναν συμβαλλόμενο ή μη μονομερής με την καταχώρηση των στοιχείων όλων των συμβαλλομένων και την καταχώρηση των στοιχείων του εργολάβου, εφόσον συμπράττει στην πράξη ως εκ τρίτου συμβαλλόμενος. Το προηγούμενο εδάφιο εφαρμόζεται και στις τροποποιητικές εμπρόθεσμες δηλώσεις μεταβίβασης ακινήτων της υποπερ. ζ) της περ. Α. της παρ. 1».

3. Στο τέλος του δεύτερου εδαφίου της παρ. 6 μετά τις λέξεις «παρ. 1» προστίθεται η φράση «και τις τροποποιητικές εμπρόθεσμες δηλώσεις μεταβίβασης ακινήτων της υποπερ. ζ) της περ. Α. της παρ. 1.» και η παρ. 6 διαμορφώνεται ως εξής:

«6. Κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. συμπληρώνονται, κατά περίπτωση, όλα τα πεδία των συνημμένων υποδειγμάτων 1 και 3, που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας και συνυποβάλλονται τα νόμιμα δικαιολογητικά. Με τη δήλωση υπολογίζονται από τον

συμβολαιογράφο η αξία των ακινήτων, με τη συμπλήρωση των φύλλων υπολογισμού, των απαλλαγών και του οφειλόμενου φόρου, με εξαίρεση τη δήλωση της υποπερ. ζ) της περ. Α. της παρ. 1 και τις τροποποιητικές εμπρόθεσμες δηλώσεις μεταβίβασης ακινήτων της υποπερ. ζ) της περ. Α. της παρ. 1».

4. Στο τέλος του δεύτερου εδαφίου της παρ. 10 μετά τις λέξεις «παρ. 1» προστίθεται η φράση «και των τροποποιητικών εμπρόθεσμων δηλώσεων μεταβίβασης ακινήτων της υποπερ. ζ) της περ. Α. της παρ. 1.» και η παρ. 10 διαμορφώνεται ως εξής:

«10. Η συνημμένη πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου του υποδείγματος 2 εκδίδεται σε κάθε περίπτωση υποβολής δήλωσης φόρου μεταβίβασης είτε αυτή υποβάλλεται ψηφιακά είτε σε έντυπη μορφή. Η συνημμένη πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου του υποδείγματος 4 εκδίδεται ψηφιακά κατά την υποβολή της δήλωσης της υποπερ. ζ) της περ. Α. της παρ. 1 και των τροποποιητικών εμπρόθεσμων δηλώσεων μεταβίβασης ακινήτων της υποπερ. ζ) της περ. Α. της παρ. 1».

Άρθρο 2

1. Η απόφαση ισχύει πέντε (5) ημέρες από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.
2. Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΑΑΔΕ

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ

I. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΑΜΕΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

Εθνικό Τυπογραφείο (για δημοσίευση)

II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ (ΜΕΤΑ ΤΗ ΔΗΜΟΣΙΕΥΣΗ ΣΤΗΝ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ)

1. Αποδέκτες Πίνακα Γ' (περιπτώσεις 6 και 9)
2. Γενική Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης (Γ.Δ.ΗΛΕ.Δ.)
3. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ (ΔΙ.Σ.ΤΕ.ΠΛ) για ανάρτηση στην ιστοσελίδα της ΑΑΔΕ και την Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη ΑΑΔΕ.

III. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Υφυπουργού
3. Γραφείο Γενικής Γραμματέως Φορολογικής Πολιτικής
4. Αποδέκτες Πίνακα Β' (περίπτωση 3)
5. Αποδέκτες Πίνακα Γ' (περιπτώσεις 1 έως και 5, 7, 8)
6. Αποδέκτες Πίνακα Ζ' (περιπτώσεις 1 και 7)
7. Αποδέκτες Πίνακα Η' (περιπτώσεις 1 έως και 3, 5 έως και 9)
8. Αποδέκτες Πίνακα ΙΑ'

IV. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

1. Γραφείο Διοικητή Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων
2. Γραφεία Προϊσταμένου Γενικής Διεύθυνσης Φορολογίας
3. Διευθύνσεις, Αυτοτελή Τμήματα και Αυτοτελή Γραφεία της Γ.Δ.Φ.
4. Διεύθυνση Νομικής Υποστήριξης της ΑΑΔΕ

5. Διεύθυνση Ανάπτυξης Φορολογικών Εφαρμογών - Τμήμα Α΄
6. Διεύθυνση Επιχειρησιακών Διαδικασιών - Τμήμα Α΄
7. Διεύθυνση Στρατηγικής Τεχνολογιών Πληροφορικής - Τμήμα Δ΄
8. Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου – Τμήματα Α΄ και Β΄