



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΔΑ :

Αριθ. ΦΕΚ: Β' 2641/12-5-2026

**Ι. ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟΥ
ΤΜΗΜΑ Α΄**

Ταχ. Δ/ση Πειραιώς 180
Ταχ. Κώδικας 17778 Ταύρος
Τηλέφωνο 2131410148
E-Mail defk.a@aaade.gr
Url www.aaade.gr

Αθήνα, 11 Μαΐου 2026

A. 1101

ΠΡΟΣ: Ως Πίνακας Διανομής

**ΙΙ. ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ
ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ
1. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΩΝ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ
2. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ**

ΘΕΜΑ: «Τύπος, περιεχόμενο και διαδικασία υποβολής της δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων έτους 2026 και επόμενων ετών».

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), και ειδικότερα της παρ. 26 του άρθρου 83 αυτού,
- β) των άρθρων 18 έως 21 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας (ν. 5219/2025, Α΄ 130),
- 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,

δ) της υπό στοιχεία Δ.ΟΡΓ.Α 1125859 ΕΞ 2020 απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ)» (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 απόφαση του Συμβουλίου Διοίκησης της Α.Α.Δ.Ε. (Υ.Ο.Δ.Δ. 689), την υπό στοιχεία 5294 ΕΞ 2020/17-01-2020 (Υ.Ο.Δ.Δ. 27) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών και την υπό στοιχεία 7608 ΕΞ 2025/17-01-2025 απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών «Ανανέωση της θητείας του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων» (Υ.Ο.Δ.Δ. 11).

3. Την υπό στοιχεία Δ. ΟΡΓ. Α 1065199 ΕΞ 2022 απόφαση του Διοικητή ΑΑΔΕ «Μεταβίβαση αρμοδιοτήτων και εξουσιοδότηση υπογραφής "Με εντολή Διοικητή" σε όργανα της Φορολογικής Διοίκησης» (Β' 3886).

4. Την ανάγκη καθορισμού του τύπου και περιεχομένου της δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων για τα έτη 2026 και επόμενα, προκειμένου να εναρμονιστεί με τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας (ν. 5219/2025, Α' 130).

5. Το γεγονός ότι με την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Προϋπολογισμού της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων.

6. Το γεγονός ότι με τις διατάξεις της παρούσας τροποποιείται η διοικητική διαδικασία με επίσημο τίτλο «Αρχική δήλωση ειδικού φόρου ακινήτων (Ε.Φ.Α.)» και Μοναδικό Αριθμό Καταχώρισης (Μ.Α.Κ.) στο ΕΜΔΔ «Μίτος» «784729».

Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ο Υ Μ Ε

Άρθρο Μόνο

1. Ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων έχει ως το συνημμένο υπόδειγμα, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος της παρούσας.

2. Η αρχική δήλωση ειδικού φόρου επί των ακινήτων έτους 2026 και επομένων υποβάλλεται υποχρεωτικά ψηφιακά μέσω της εφαρμογής «Ειδικός Φόρος Ακινήτων», η οποία είναι διαθέσιμη μέσω της ψηφιακής πύλης myAADE από τα υπόχρεα νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες, όπως αυτά ορίζονται στην παράγραφο 1 του άρθρου 21 του ν. 5219/2025.

3. Οι τροποποιητικές δηλώσεις ειδικού φόρου επί των ακινήτων υποβάλλονται στην κατά περίπτωση αρμόδια υπηρεσία (Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ.) είτε μέσω της εφαρμογής Ψηφιακής Υποδοχής και Διαχείρισης Αιτημάτων της ΑΑΔΕ «Τα αιτήματά μου», η οποία είναι διαθέσιμη μέσω της ψηφιακής πύλης «myAADE» (myaade.gov.gr), είτε με αποστολή φυσικού φακέλου ταχυδρομικά με συστημένη επιστολή ή μέσω υπηρεσίας ταχυμεταφοράς, είτε με κατάθεση στο γραφείο πρωτοκόλλου της αρμόδιας υπηρεσίας (Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ.). Οι δηλώσεις συνοδεύονται υποχρεωτικώς από τα προβλεπόμενα κατά περίπτωση δικαιολογητικά. Ως ημερομηνία υποβολής των δηλώσεων αυτών θεωρείται η ημερομηνία υποβολής του αιτήματος στην οικεία εφαρμογή «Τα αιτήματά μου» ή η ημερομηνία που προκύπτει από τη σφραγίδα του ταχυδρομείου ή της υπηρεσίας ταχυμεταφοράς ή η ημερομηνία κατάθεσης στο γραφείο πρωτοκόλλου της αρμόδιας υπηρεσίας (Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ.), αντίστοιχα.

4. Η απόφαση ισχύει από τη δημοσίευσή της στη Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Συνημμένα: Ένα (1) υπόδειγμα δήλωσης

ΔΗΛΩΣΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ
Για ακίνητα που υπάρχουν την 1η Ιανουαρίου 20__

Αριθμός Δήλωσης *:

Προς την Αρμόδια Υπηρεσία _____
 (Συμπληρώνεται η υπηρεσία που υποβάλλεται η δήλωση Δ.Ο.Υ./ΚΕΦΟΚ)

Η δήλωση του προηγούμενου έτους υποβλήθηκε στ_____

ΕΙΔΟΣ ΔΗΛΩΣΗΣ		
ΑΡΧΙΚΗ	ΤΡΟΠΟ- ΠΟΙΗΤΙΚΗ	ΜΕ ΕΠΙΦΥΛΑΞΗ

Α. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΤΟΥ ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ή ΤΗΣ ΝΟΜΙΚΗΣ ΟΝΤΟΤΗΤΑΣ

ΑΦΜ	001	
ΕΠΩΝΥΜΙΑ	002	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΑΓΓΕΛΜΑΤΟΣ (στην Ελλάδα)	003	
ΧΩΡΑ ΣΤΗΝ ΟΠΟΙΑ ΒΡΙΣΚΕΤΑΙ Η ΕΔΡΑ ΣΥΜΦΩΝΑ ΜΕ ΤΟ ΚΑΤΑΣΤΑΤΙΚΟ	004	
ΤΗΛΕΦΩΝΟ	005	

Β. ΣΤΟΙΧΕΙΑ ΕΚΠΡΟΣΩΠΟΥ

ΑΦΜ	011	
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ	006	
ΠΑΤΡΩΝΥΜΟ	007	
ΑΡΙΘΜΟΣ ΤΑΥΤΟΤΗΤΑΣ	008	
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ (στην Ελλάδα)	009	
ΤΗΛΕΦΩΝΟ	010	

Γ. ΕΚΚΑΘΑΡΙΣΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

ΑΞΙΑ ΠΛΗΡΟΥΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	012	
ΑΞΙΑ ΨΙΛΗΣ ΚΥΡΙΟΤΗΤΑΣ	013	
ΑΞΙΑ ΕΠΙΚΑΡΠΙΑΣ	014	
ΣΥΝΟΛΙΚΗ ΑΞΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΗΤΕΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	015	
ΦΟΡΟΣ ΓΙΑ ΚΑΤΑΒΟΛΗ (συντελεστής Φορολόγησης 15%)	016	
ΑΞΙΑ ΑΠΑΛΛΑΣΣΟΜΕΝΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ	019	

_____ 20__
Ο Δηλών

* Συμπληρώνεται από την Υπηρεσία

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Α/Α	ΑΤΑΚ	ΝΟΜΟΣ	ΔΗΜΟΣ ή ΚΟΙΝΟΤΗΤΑ	ΔΗΜΟΤΙΚΟ ή ΚΟΙΝΟΤΙΚΟ ΔΙΑΜΕΡΙΣΜΑ	ΟΔΟΣ & ΑΡΙΘΜΟΣ ή ΟΙΚΙΣΜΟΣ ή ΘΕΣΗ	ΚΑΤΗΓΟΡΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΟΡΦΟΟΙ	ΕΠΙΦΑΝΕΙΑ ΣΕ ΤΕΤΡΑΓΩΝΙΚΑ ΜΕΤΡΑ			ΕΤΟΣ ΚΑΤΑΒΛΗΣΗΣ	ΕΤΟΣ ΚΤΗΣΗΣ ΤΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΕΙΔΟΣ ΕΜΠ/ΤΟΥ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΟΣ	ΠΟΣΟΣΤΟ ΣΥΝΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ	ΕΤΟΣ ΓΕΝΝΗΣΗΣ ΕΠΙΚΑΡΠΟΤΗ	ΦΥΛΛΟ ΥΠΟΛΟΠΙΣΜΟΥ ΑΞΙΑΣ	ΑΞΙΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ	ΛΟΓΟΣ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ	ΚΩΔΙΚΟΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ (*)
								Κυρίων Χώρων	Βοηθητικών Χώρων	Οικοπέδου ή Αγροτεμαχίου									
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1																			
2																			
3																			
4																			
5																			
6																			
7																			
8																			
9																			
10																			
11																			
12																			
13																			
14																			
15																			
Σε μεταφορά / ΣΥΝΟΛΟ																			

(*) Η στήλη ΚΩΔΙΚΟΣ ΜΕΤΑΒΟΛΗΣ συμπληρώνεται μόνο σε περίπτωση υποβολής τροποποιητικής δήλωσης.

Αναγράφεται η αιτία απαλλαγής ως ακολούθως:	
ΚΩΔΙΚΟΣ	ΛΕΚΤΙΚΟ
1	Οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης (αρ. 18 §2 περ. α)
2	Ακαθάριστα έσοδα μεγαλύτερα από τα ακαθάριστα έσοδα από ακίνητα (αρ. 18 §2 περ. β)
3	Ανέγερση κτίσματος για ιδιοχρησιμοποίηση (αρ. 18 §2 περ. β)
4	Ιδιοχρησιμοποιούμενο ή δωρεάν παραχωρούμενο ακίνητο ναυτιλιακής επιχείρησης (αρ. 18 §2 περ. γ)
5	Ιδιοχρησιμοποιούμενο ή δωρεάν παραχωρούμενο ακίνητο πλοιοκτήτριας εταιρείας (αρ. 18 §2 περ. γ)
6	Μισθωμένο ακίνητο για την εγκατάσταση ναυτιλιακής εταιρείας (αρ. 18 §2 περ. γ)
7	Ακίνητο που ανήκει σε εταιρεία της οποίας η πλειοψηφία των μετοχών ανήκει στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε ΝΠΔΔ (αρ. 18 §2 περ. δ)
8	Ακίνητο που ανήκει σε εταιρεία της οποίας η πλειοψηφία των μελών του ΔΣ από το Ελληνικό Δημόσιο ή από ΝΠΔΔ. (αρ. 18 §2 περ. δ)
9	Ακίνητο που ανήκει σε νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα και αποδεδειγμένα επιδιώκει κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς στην Ελλάδα, ή σε εταιρεία που κατέχει, άμεσα ή έμμεσα, το σύνολο των μετοχών, μεριδίων ή μεριδίων. (αρ. 18 §2 περ. στ)
10	Ακίνητο που ανήκει σε εταιρεία συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και Α.Ε.Ε.Α.Π., οι οποίες συνιστούν εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, καθώς και θυγατρικές αυτών εταιρείες (αρ. 18 §2 περ. ζ)
11	Ακίνητο που ανήκει σε ΑΕ με ονομαστικές μετοχές η οποία δηλώνει τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τις μετοχές τους
12	Ακίνητο που ανήκει σε ΑΕ με ανώνυμες μετοχές εφόσον το σύνολο των μετοχών της καταλήγει σε εταιρεία/ες οι μετοχές της/των οποίας/οποίων βρίσκεται/-ονται σε διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης (αρ. 18 §3 περ. α)
13	Ακίνητο που ανήκει σε ΕΠΕ ή ΙΚΕ και η οποία δηλώνει τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τα μερίδιά της
14	Λοιπές Περιπτώσεις

ΠΙΝΑΚΑΣ ΑΠΟΔΕΚΤΩΝ

I. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΑΜΕΣΗ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

Εθνικό Τυπογραφείο (για δημοσίευση)

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

1. Αποδέκτες του Πίνακα Γ (περιπτώσεις 6, 9)
2. 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 και 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 Ξ
9. Αποδέκτες Πίνακα ΙΒ' (περίπτωση 11)

IV.ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

1. Γραφείο Διοικητή ΑΑΔΕ
2. Γραφεία Προϊσταμένων Γενικών Διευθύνσεων
3. Διευθύνσεις, Αυτοτελή Τμήματα και Αυτοτελή Γραφεία της ΓΔΦ
4. Δ/ση Νομικής Υποστήριξης της ΑΑΔΕ
5. Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου & Περιουσιολογίου – Τμήμα Α'