



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

30 Ιουλίου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 4719

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. Α 1158/2026

Διαδικασία έκδοσης απόφασης άρσης κατάσχεσης ενόψει μεταβίβασης ακινήτου από επαχθή αιτία με τίμημα. Καθορισμός κριτηρίων φορολογικής συνέπειας του οφειλέτη και εισπραξιμότητας της εναπομένουσας οφειλής κατ' άρθρο 47Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας.

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ ΑΡΧΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του άρθρου 47Α και της παρ. 45Α του άρθρου 83 του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 58), όπως προστέθηκαν με το άρθρο 18 του ν. 5293/2026 «Παρεμβάσεις για ένα κράτος πιο φιλικό στον πολίτη» (Α' 57)

β) του άρθρου 12 του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις»,

γ) του Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (ν. 4978/2022, Α' 190),

δ) 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,

ε) 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 (ΑΑΔΕ)» (Β' 4738).

2. Την υπό στοιχεία ΠΟΛ 1011/2018 κοινή απόφαση του Υπουργού Οικονομικών, του Αναπληρωτή Υπουργού Οικονομικών και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Τρόπος προσδιορισμού της εμπορικής αξίας του ακινήτου που κατάσχεται ή εκπλειστηριάζεται σύμφωνα με τον Κώδικα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων (ν.δ. 356/1974), καθορισμός του αρμόδιου οργάνου προσδιορισμού της αξίας αυτής, της αμοιβής και του τρόπου πληρωμής αυτού καθώς και κάθε άλλου ειδικότερου θέματος».

3. Την υπό στοιχεία Α. 1162/2023 κοινή απόφαση του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Αποδεικτικό Ενημερότητας άρθρου 12 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ΚΦΔ, ν. 4987/2022, Α' 206)» (Β' 6129).

4. Την υπό στοιχεία ΠΟΛ 1275/2013 απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών «Βεβαίωση οφειλής άρθρου 12 ν. 4174/2013 Α' 170» (Β' 3398)

5. Την υπ' αρ. 1/20.01.2016 Πράξη Υπουργικού Συμβουλίου «Επιλογή και διορισμός Γενικού Γραμματέα της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών» (Υ.Ο.Δ.Δ. 18), σε συνδυασμό με το πρώτο εδάφιο 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 2020/17-01-2020 (Υ.Ο.Δ.Δ. 27) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθώς και την υπ' αρ. 7608/17.1.2025 απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών «Ανανέωση της θητείας του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων» (Υ.Ο.Δ.Δ. 11).

6. Την από 23-04-2026 εισήγηση της Διεύθυνσης Επιχειρησιακού Σχεδιασμού Εισπράξεων και Επιστροφών.

7. Την ανάγκη καθορισμού της διαδικασίας άρσης κατάσχεσης που έχει επιβληθεί από τη Φορολογική Διοίκηση σε ακίνητο ενόψει μεταβίβασής του από επαχθή αιτία, καθώς και των κριτηρίων φορολογικής συνέπειας του οφειλέτη και εισπραξιμότητας της εναπομένουσας οφειλής του.



8. Το γεγονός ότι, από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης, δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Προϋπολογισμού της ΑΑΔΕ.

9. Το γεγονός ότι με τις διατάξεις της παρούσας θεσπίζεται νέα διοικητική διαδικασία με τίτλο «Άρση κατάσχεσης ενόψει μεταβίβασης ακινήτου από επαχθή αιτία (άρθρο 47Α ν. 5293/2026)», αποφασίζουμε:

Καθορίζουμε: α) τη διαδικασία έκδοσης απόφασης άρσης κατάσχεσης που επιβλήθηκε από τη Φορολογική Διοίκηση επί ακινήτου, ενόψει μεταβίβασης αυτού από επαχθή αιτία με τίμημα και β) τα κριτήρια φορολογικής συνέπειας του οφειλέτη και εισπραξιμότητας της εναπομένουσας οφειλής κατ' άρθρο 47Α ΚΦΔ.

Άρθρο 1

Διαδικασία υποβολής αίτησης

1. Η αίτηση για την έκδοση απόφασης άρσης κατάσχεσης της Φορολογικής Διοίκησης επί ακινήτου του οφειλέτη ενόψει μεταβίβασης αυτού από επαχθή αιτία με τίμημα, υποβάλλεται μέσω της εφαρμογής «Τα Αιτήματά μου» (<https://www.aade.gr/>—>Ψηφιακές υπηρεσίες myAADE—> Τα Αιτήματά μου —> Δικαστικό, Μέτρα και οφειλές —> Άρση κατάσχεσης που έχει επιβληθεί σε ακίνητο εν όψει μεταβίβασής του από επαχθή αιτία) της ψηφιακής πύλης myAADE, στην Υπηρεσία της οποίας ο Προϊστάμενος είναι αρμόδιος για την επιδίωξη της είσπραξης της οφειλής. Σε περίπτωση που στο υπό μεταβίβαση ακίνητο υφίστανται κατασχέσεις που έχουν επιβληθεί από περισσότερες Υπηρεσίες της ΑΑΔΕ, η αίτηση υποβάλλεται σε μία εξ αυτών.

2. Η αίτηση για τη χορήγηση άρσης κατάσχεσης ακινήτου, όπως αυτή επισυνάπτεται στο Παράρτημα της παρούσας, περιέχει:

α. Τον Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.) και το Ονοματεπώνυμο/Επωνυμία του αιτούντος,
β. τον Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.) και την επωνυμία ή το ονοματεπώνυμο του συμβολαιογράφου στον οποίο θα κατατεθεί η απόφαση άρσης κατάσχεσης, καθώς και το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο/Υποθηκοφυλακείο,

γ. το ακίνητο το οποίο πρόκειται να μεταβιβαστεί επί του οποίου υφίσταται η υπό άρση κατάσχεση με τον αριθμό ταυτότητας ακινήτου (Α.Τ.ΑΚ.), την εμπορική αξία του ακινήτου, την αντικειμενική αξία του ακινήτου, καθώς και το τίμημα και τον τρόπο καταβολής αυτού,

δ. τα στοιχεία της κατασχετήριας έκθεσης της υπό άρσης κατάσχεσης (αριθμό και ημερομηνία αυτής, υπηρεσία που επέβαλε την κατάσχεση), το ποσό των οφειλών για την οποία επιβλήθηκε και τα στοιχεία καταχώρισής της στο Κτηματολογικό Γραφείο/εγγραφής της στο Υποθηκοφυλακείο.

3. Με την αίτησή του ο οφειλέτης συνυποβάλλει τα ακόλουθα έγγραφα:

α. Πρόσφατο αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου του ακινήτου/πιστοποιητικά ιδιοκτησίας από το αρμόδιο Κτηματολογικό γραφείο/Υποθηκοφυλακείο του υπό μεταβίβαση ακινήτου,

β. πρόσφατη έκθεση εκτίμησης εμπορικής αξίας αυτού από πιστοποιημένο εκτιμητή του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (ΠΟΛ. 1011/18.01.2018, Β' 63), στην περίπτωση που η κατάσχεση έχει επιβληθεί πέραν της πενταετίας πριν από την υποβολή της αίτησης του παρόντος για την άρση κατάσχεσης του υπό μεταβίβαση ακινήτου, σύμφωνα με την περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 47Α του ΚΦΔ, καθώς και για την περίπτωση που η εμπορική αξία δεν έχει προσδιοριστεί σύμφωνα με το άρθρο 1 της ως άνω ΠΟΛ. 1011/2018,

γ. φύλλο υπολογισμού αντικειμενικής αξίας του ακινήτου.

4. Ειδικά για την περίπτωση που το σύνολο των βεβαιωμένων ληξιπρόθεσμων οφειλών έχει διασφαλιστεί πλήρως από εγγυήσεις ή εμπράγματα ασφάλειες και δεν απαιτείται η πλήρωση του όρου της περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 47 Α ΚΦΔ απαιτούνται επιπλέον από τον αιτούντα οφειλέτη:

α. Πρόσφατο αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου του ακινήτου/πιστοποιητικά ιδιοκτησίας, βαρών και μη διεκδίκησης από το αρμόδιο Κτηματολογικό γραφείο/Υποθηκοφυλακείο του ακινήτου που θα παραμείνει δεσμευμένο,

β. πρόσφατη έκθεση εκτίμησης της εμπορικής αξίας αυτού από πιστοποιημένο εκτιμητή του Υπουργείου Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών (ΠΟΛ. 1011/18.01.2018),

γ. φύλλο υπολογισμού αντικειμενικής αξίας του ακινήτου που θα παραμείνει δεσμευμένο,

δ. Σε περίπτωση υποθήκης υπέρ τρίτων εγγεγραμμένης επί του ακινήτου που θα παραμείνει δεσμευμένο, βεβαίωση αυτών για το ύψος της ενυπόθηκης απαίτησής τους κατά το χρόνο υποβολής της αίτησης.

5. Η Υπηρεσία κατά την εξέταση της αίτησης δύναται κατά περίπτωση να ζητήσει συμπληρωματικά στοιχεία από τον οφειλέτη.

Πρόσφατα θεωρούνται τα δικαιολογητικά με χρόνο έκδοσης αυτών όχι μεγαλύτερο από έξι (6) μήνες από την υποβολή της αίτησης.



Άρθρο 2

Αρμόδιο όργανο, τύπος, περιεχόμενο και χρόνος ισχύος απόφασης άρσης κατάσχεσης

1. Η απόφαση άρσης κατάσχεσης επί ακινήτου εκδίδεται από τον αρμόδιο για την επιδίωξη είσπραξης της οφειλής Προϊστάμενο των Δ.Ο.Υ/Τμήματος Ειδικών Καθεστώτων Φ.Π.Α στο πλαίσιο του ηλεκτρονικού εμπορίου του ΚΕ.ΦΟ.ΔΕ Αττικής, ΚΕΒΕΙΣ, ΚΕΜΕΦ, ΕΜΕΙΣ, μετά τη διαπίστωση πλήρωσης των προϋποθέσεων των παρ. 1 και 2 του άρθρου 47Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας. Σε περίπτωση που στο προς μεταβίβαση ακίνητο υφίστανται κατασχέσεις που έχουν επιβληθεί από περισσότερες από μία από τις παραπάνω αναφερόμενες υπηρεσίες, εκδίδεται για όλες τις επιβληθείσες από τη Φορολογική Διοίκηση κατασχέσεις μία (1) απόφαση άρσης κατάσχεσης από την υπηρεσία στην οποία έχει κατατεθεί η αίτηση, εφόσον συντρέχουν και οι λοιπές προϋποθέσεις χορήγησης. Σε περίπτωση που η αίτηση δεν πληροί τις προϋποθέσεις χορήγησης της, ο αιτών ενημερώνεται για τον λόγο απόρριψης μέσω της εφαρμογής της παρ. 1 του άρθρου 1. Σε περίπτωση απόρριψης του αιτήματος για τυπικούς λόγους, ο αιτών δύναται να υποβάλλει εκ νέου την αίτηση του άρθρου 1.

2. Μέχρι τη διαπίστωση της πλήρωσης των προϋποθέσεων των παρ. 1 και 2 του άρθρου 47Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, η αρμόδια υπηρεσία της παρ. 1 εκδίδει απόφαση άρσης κατάσχεσης ακινήτου υπό όρους, η οποία φέρει τον τίτλο «ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡΣΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΑΡΘΡΟΥ 47Α Κ.Φ.Δ.» ισχύει για έναν (1) μήνα από την έκδοσή της και περιέχει υποχρεωτικά τον τίτλο της εκδούσας υπηρεσίας/της αρμόδιας για την επιδίωξη είσπραξης της οφειλής για την οποία έχει επιβληθεί η κατάσχεση υπηρεσίας, τον Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (Α.Φ.Μ.), το ονοματεπώνυμο του φυσικού ή την επωνυμία του νομικού προσώπου στο οποίο χορηγείται, τη διεύθυνση αυτού, τον αριθμό δελτίου ταυτότητας ή διαβατηρίου του φυσικού προσώπου, τα στοιχεία του συμβολαιογράφου στον οποίο απευθύνεται, τον σκοπό για τον οποίο αυτή εκδίδεται (μεταβίβαση ακινήτου από επαχθή αιτία με τίμημα), τη διαπίστωση ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις της παρ. 1 ή της παρ. 2 κατά περίπτωση του άρθρου 47Α του ΚΦΔ και τη ρητή συναίνεση της Φορολογικής Διοίκησης για την άρση της επιβληθείσας κατάσχεσης υπό τον όρο παρακράτησης και απόδοσης από το τίμημα ορισμένου ποσού, όπως αυτό προσδιορίζεται στο άρθρο 3 της παρούσας.

3. Η απόφαση της παραγράφου 2 έχει ως συνημμένο το υπόδειγμα που τίθεται στο Παράρτημα της παρούσας, το οποίο αποτελεί αναπόσπαστο μέρος αυτής.

4. Στον αιτούντα (καθ' ού η κατάσχεση) αποστέλλεται η απόφαση της παρ. 2 του παρόντος μαζί με το έγγραφο υπολογισμού των συντελεστών βαρύτητας κριτηρίων φορολογικής συνέπειας αυτού και εισπραξιμότητας της εναπομένουσας οφειλής δυνάμει του άρθρου 5 της παρούσας.

Άρθρο 3

Τίμημα μεταβίβασης και ποσοστό παρακράτησης

1. Το τίμημα της μεταβίβασης δεν δύναται να υπολείπεται της εμπορικής αξίας του ακινήτου, όπως αυτή έχει προσδιορισθεί κατά τον χρόνο της κατάσχεσης. Όταν η εμπορική αξία του ακινήτου είναι κατώτερη της αντικειμενικής αξίας αυτού, λαμβάνεται υπόψη η αντικειμενική αξία. Σε περίπτωση που η κατάσχεση έχει επιβληθεί πέραν της πενταετίας πριν από την υποβολή της αίτησης καθώς και σε περίπτωση που η εμπορική αξία δεν έχει προσδιορισθεί σύμφωνα με το άρθρο 1 της ΠΟΛ. 1011/2018, ο οφειλέτης προσκομίζει έκθεση εκτίμησης της εμπορικής αξίας του υπό μεταβίβαση ακινήτου από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή.

2. Για την άρση της επιβληθείσας κατάσχεσης,

α. πρέπει να πληρούνται κατά τον χρόνο αποδέσμευσης, οι όροι χορήγησης αποδεικτικού ενημερότητας ή βεβαίωσης οφειλής κατά το άρθρο 12 του ΚΦΔ,

β. από το τίμημα της μεταβίβασης παρακρατείται και αποδίδεται από τον συμβολαιογράφο στη Φορολογική Διοίκηση ποσό παρακράτησης που έχει τεθεί επί του αποδεικτικού ενημερότητας ή της βεβαίωσης οφειλής, το οποίο ορίζεται ως το μεγαλύτερο μεταξύ του ποσού της παρακράτησης λόγω αποδεικτικού ενημερότητας ή βεβαίωσης οφειλής κατ' άρθρο 12 ΚΦΔ ή του ποσού που αντιστοιχεί σε ποσοστό του συνόλου του τρέχοντος υπολοίπου της επιβληθείσας κατάσχεσης, όπως αυτό προσδιορίζεται στο άρθρο 5 της παρούσας. Με την επιφύλαξη της παραγράφου 6 του παρόντος, το ποσοστό αυτό σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να είναι κατώτερο του 25% του συνόλου του τρέχοντος υπολοίπου της οφειλής για την οποία έχει επιβληθεί η κατάσχεση. Σε περίπτωση που δεν ορίζεται ποσοστό παρακράτησης επί του αποδεικτικού ενημερότητας σύμφωνα με την περ. γ. της παρ. 2 του άρθρου 3 της υπό στοιχεία Α.1162/2023 (Β' 6129), τότε για την άρση της κατάσχεσης παρακρατείται και αποδίδεται το ποσό που αναλογεί στο ποσοστό του τρέχοντος υπολοίπου της επιβληθείσας κατάσχεσης, όπως αυτό προσδιορίζεται στο άρθρο 5 της παρούσας.



3. Σε περίπτωση που το ποσό της παρακράτησης, που προκύπτει από την εφαρμογή της παραγράφου 2, υπερβαίνει το τίμημα, όπως αυτό καθορίστηκε με την παράγραφο 1, παρακρατείται και αποδίδεται το σύνολο του τιμήματος και η κατάσχεση αίρεται για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο.

4. Επί του αποδεικτικού ενημερότητας ή της βεβαίωσης οφειλής αναγράφεται ως επισημείωση το άρθρο 47Α του ΚΦΔ. Εάν η βεβαίωση οφειλής της Δ.Ο.Υ./ΚΕ.Β.ΕΙΣ./Κ.Ε.ΜΕ.Φ./Ε.Μ.ΕΙΣ. ισχύει σε συνδυασμό με βεβαίωση οφειλής από Τελωνείο σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις, τότε λαμβάνονται υπόψη και οι αντίστοιχες οφειλές στο Τελωνείο.

5. Στην περίπτωση που το σύνολο των βεβαιωμένων και ληξιπρόθεσμων οφειλών από κάθε αιτία (ατομικών, συνυπευθυνότητας, συνυποχρέωσης, εγγυητή κ.λπ.) του αιτούντος έχει διασφαλιστεί πλήρως από εγγυήσεις ή εμπράγματα ασφάλειες, τότε σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 47Α του ΚΦΔ, το ποσοστό της παρακράτησης κατά την έκδοση αποδεικτικού ενημερότητας ή βεβαίωσης οφειλής για τη μεταβίβαση ακινήτου προσδιορίζεται με βάση το άρθρο 12 του ΚΦΔ και δεν εφαρμόζεται η παρακράτηση λόγω της κατάσχεσης που προβλέπεται στην περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 47Α του ΚΦΔ.

6. Οι κανόνες περί σύμμετρης ικανοποίησης κατά τις διατάξεις της περ. γ της παρ. 1 του άρθρου 25 του ν. 4611/2019 (Α' 73) εφαρμόζονται σε κάθε περίπτωση.

Άρθρο 4

Απόδοση παρακρατούμενων ποσών

1. Το ποσό της παρακράτησης αποδίδεται στη Φορολογική Διοίκηση από τον συμβολαιογράφο που κατάρτιζει το συμβόλαιο σύμφωνα με τα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 9 της υπό στοιχεία Α. 1162/2023 κοινής απόφασης του Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και του Διοικητή της ΑΑΔΕ και τα οριζόμενα στην παρ. 2 του άρθρου 4 της ΠΟΛ 1275/2013 απόφασης του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών «Βεβαίωση οφειλής άρθρου 12 ν. 4174/2013 Α' 170».

2. Μετά την απόδοση από τον συμβολαιογράφο του ποσού της παρακράτησης η Φορολογική Διοίκηση εκδίδει άμεσα οριστική απόφαση άρσης κατάσχεσης ακινήτου.

3. Το ποσό παρακράτησης επί του αποδεικτικού ενημερότητας ή της βεβαίωσης οφειλής αποδίδεται βάσει του Τ.Ο.Π. ή Τ.Β.Ο. αντίστοιχα και πιστώνεται κατά προτεραιότητα στις εναπομένουσες οφειλές της υπό άρση κατάσχεσης.

4. Η απόφαση άρσης κατάσχεσης υπό όρους για μεταβίβαση ακινήτου από επαχθή αιτία με τίμημα, που ορίζει ποσό παρακράτησης, καταχωρείται σε ειδικό βιβλίο, προκειμένου να ελέγχεται η απόδοση των ποσών. Το ειδικό βιβλίο του προηγούμενου εδαφίου παρακολουθείται από την Υπηρεσία που είναι αρμόδια για την επιδίωξη της είσπραξης της οφειλής για την οποία έχει επιβληθεί η κατάσχεση.

Άρθρο 5

Συντελεστές βαρύτητας κριτηρίων φορολογικής συνέπειας του οφειλέτη και εισπραξιμότητας της εναπομένουσας οφειλής

1. Για τον υπολογισμό του ποσοστού παρακράτησης επί του συνόλου του τρέχοντος υπολοίπου της επιβληθείσας κατάσχεσης λαμβάνονται υπόψη αθροιστικά τα κάτωθι αναφερόμενα πέντε (5) κριτήρια, καθένα εκ των οποίων βαθμολογείται όπως περιγράφεται ακολούθως και το σύνολο αυτών αξιολογείται συνολικά σε κλίμακα μηδέν (0) έως εκατό (100) βαθμών, όπως αυτή περιγράφεται στην παράγραφο 2 του παρόντος άρθρου:

α) Συνέπεια του οφειλέτη στην αποπληρωμή ρυθμισμένων οφειλών: 10 βαθμοί. Ειδικότερα, στην περίπτωση που δεν υφίσταται απώλεια ρύθμισης με υπαιτιότητα του οφειλέτη εντός της τελευταίας τριετίας, έως τον χρόνο υποβολής της αίτησής του για τη χορήγηση απόφασης άρσης κατάσχεσης επί του ακινήτου, δεν υπάρχουν αρρύθμιστες ληξιπρόθεσμες οφειλές και τηρούνται οι όροι των ρυθμίσεων, ο οφειλέτης αξιολογείται με δέκα (10) βαθμούς.

β) Συνέπεια οφειλέτη στην υποχρέωση υποβολής φορολογικών δηλώσεων: 20 βαθμοί. Ειδικότερα, η εμπρόθεσμη υποβολή δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος και δηλώσεων Φ.Π.Α. για τις οποίες ο οφειλέτης είναι υπόχρεος κατά τα τρία (3) τελευταία έτη πριν από την ημερομηνία υποβολής της αίτησής του αξιολογείται με είκοσι (20) βαθμούς.

γ) Αποπληρωμή οφειλής μετά την επιβολή κατάσχεσης: έως 15 βαθμοί.

Ειδικότερα,

γα) αποπληρωμή ποσού σε ποσοστό από τριάντα τοις εκατό (30%) και άνω της συνολικής οφειλής της επιβληθείσας κατάσχεσης έως την ημερομηνία υποβολής της αίτησης του οφειλέτη για άρση αυτής, αξιολογείται με δεκαπέντε (15) βαθμούς,

γβ) αποπληρωμή ποσού σε ποσοστό από δέκα τοις εκατό (10%) και άνω αλλά λιγότερο από τριάντα τοις εκατό (30%) της συνολικής οφειλής της επιβληθείσας κατάσχεσης έως την ημερομηνία υποβολής της αίτησης του οφειλέτη για άρση αυτής, αξιολογείται με δέκα (10) βαθμούς,



γγ) αποπληρωμή ποσού σε ποσοστό μικρότερο του δέκα τοις εκατό (10%) της συνολικής οφειλής της επιβληθείσας κατάσχεσης, έως την ημερομηνία υποβολής της αίτησης του οφειλέτη για άρση αυτής, αξιολογείται με μηδέν (0) βαθμούς.

δ) Χρονικό διάστημα από την επιβολή αναγκαστικής κατάσχεσης επί του προς μεταβίβαση ακινήτου μέχρι και την υποβολή αίτησης για άρση αυτής: έως 25 βαθμοί.

Ειδικότερα,

δα) παρέλευση χρονικού διαστήματος μικρότερου των δέκα (10) ετών από την ημερομηνία επιβολής της αναγκαστικής κατάσχεσης επί του υπό μεταβίβαση ακινήτου έως και την ημερομηνία υποβολής της αίτησης του οφειλέτη για άρση αυτής, αξιολογείται με είκοσι πέντε (25) βαθμούς,

δβ) παρέλευση χρονικού διαστήματος δέκα (10) έως δεκαπέντε (15) ετών από την ημερομηνία επιβολής της αναγκαστικής κατάσχεσης επί του υπό μεταβίβαση ακινήτου έως και την ημερομηνία υποβολής της αίτησης του οφειλέτη για άρση αυτής, αξιολογείται με πέντε (5) βαθμούς,

δγ) παρέλευση χρονικού διαστήματος μεγαλύτερου των δεκαπέντε (15) ετών από την ημερομηνία επιβολής της αναγκαστικής κατάσχεσης επί του υπό μεταβίβαση ακινήτου έως και την ημερομηνία υποβολής της αίτησης του οφειλέτη για άρση αυτής, αξιολογείται με μηδέν (0) βαθμούς.

ε) Προέλευση οφειλής: έως 30 βαθμοί.

Ειδικότερα,

εα) ποσό βεβαιωμένων Φ.Π.Α και παρακρατούμενων φόρων σε ποσοστό μικρότερο του δέκα τοις εκατό (10%) επί της συνολικής οφειλής της κατάσχεσης επί του προς μεταβίβαση ακινήτου κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης του οφειλέτη για άρση αυτής, αξιολογείται με τριάντα (30) βαθμούς,

εβ) ποσό βεβαιωμένων Φ.Π.Α και παρακρατούμενων φόρων σε ποσοστό από δέκα τοις εκατό (10%) έως πενήντα τοις εκατό (50%) επί της συνολικής οφειλής της κατάσχεσης επί του προς μεταβίβαση ακινήτου κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης του οφειλέτη για άρση αυτής, αξιολογείται με δέκα (10) βαθμούς,

εγ) ποσό βεβαιωμένων Φ.Π.Α και παρακρατούμενων φόρων σε ποσοστό μεγαλύτερο του πενήντα τοις εκατό (50%) επί της συνολικής οφειλής της κατάσχεσης επί του προς μεταβίβαση ακινήτου κατά την ημερομηνία υποβολής της αίτησης του οφειλέτη για άρση αυτής, αξιολογείται με μηδέν (0) βαθμούς.

2. Κατόπιν εφαρμογής και υπολογισμού των κριτηρίων της παραγράφου 1, ορίζεται το ποσοστό παρακράτησης επί του συνόλου του τρέχοντος υπολοίπου της επιβληθείσας κατάσχεσης κατά τα οριζόμενα στην περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 47Α, ως ακολούθως:

α) αξιολόγηση του οφειλέτη συνολικά από ογδόντα (80) έως εκατό (100) βαθμούς, επιφέρει ποσοστό παρακράτησης επί του συνόλου του τρέχοντος υπολοίπου της επιβληθείσας κατάσχεσης, είκοσι πέντε τοις εκατό (25%),

β) αξιολόγηση του οφειλέτη συνολικά από εξήντα (60) έως εβδομήντα εννέα (79) βαθμούς, επιφέρει ποσοστό παρακράτησης επί του συνόλου του τρέχοντος υπολοίπου της επιβληθείσας κατάσχεσης, σαράντα πέντε τοις εκατό (45%),

γ) αξιολόγηση του οφειλέτη συνολικά από σαράντα (40) έως πενήντα εννέα (59) βαθμούς, επιφέρει ποσοστό παρακράτησης επί του συνόλου του τρέχοντος υπολοίπου της επιβληθείσας κατάσχεσης, εξήντα πέντε τοις εκατό (65%),

δ) αξιολόγηση του οφειλέτη συνολικά από είκοσι (20) έως τριάντα εννέα (39) βαθμούς, επιφέρει ποσοστό παρακράτησης επί του συνόλου του τρέχοντος υπολοίπου της επιβληθείσας κατάσχεσης, ογδόντα πέντε τοις εκατό (85%),

ε) αξιολόγηση του οφειλέτη συνολικά από μηδέν (0) έως δεκαεννέα (19) βαθμούς, επιφέρει ποσοστό παρακράτησης επί του συνόλου του τρέχοντος υπολοίπου της επιβληθείσας κατάσχεσης, εκατό τοις εκατό (100%).

Άρθρο 6

Έναρξη ισχύος

Η παρούσα ισχύει από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.



ΠΑΡΑΡΤΗΜΑ:



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΑΑΔΕ**Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων ΕσόδωνΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ
ΛΕΙΤΟΥΡΓΙΩΝ

.....
Ταχ. Δ/νση :
Ταχ. Κώδικας :
Τηλέφωνο :

.....,/...../20..

Αρ. Πρωτ.

ΠΡΟΣ:

1. ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΟ

.....

2. (Αιτούντα)

E-mail :

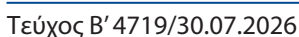
ΑΠΟΦΑΣΗ ΑΡΣΗΣ ΚΑΤΑΣΧΕΣΗΣ ΑΚΙΝΗΤΟΥ
(Άρθρου 47Α ν. 5104/2024)

Ο Προϊστάμενος της/του, αφού έλαβε υπόψη:

- 1) Το άρθρο 47Α του ν. 5104/2024 (Α' 58)
- 2) Την με αριθ. Α 1158/2026 (Β') απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ
- 3) Την με αριθ. Δ.ΟΡΓ.Α 1065199 ΕΞ 2022/20-7-2022 (Β' 3886) απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ
- 4) Την υπ' αριθ. κατάσχεση που έχει επιβληθεί με την υπ' αριθμ. έκθεση δικαστικού επιμελητή ή υπαλλήλου Δ.Ο.Υ./ΚΕ.Β.ΕΙΣ./Κ.Ε.ΜΕ.Φ./Ε.Μ.ΕΙΣ ¹ για συνολικές οφειλές ευρώ, σε βάρος του/της οφειλέτη/τριας του Δημοσίου

ΑΦΜ :
ΟΝΟΜΑΤΕΠΩΝΥΜΟ/ΕΠΩΝΥΜΙΑ :
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ :

¹ Διαγράφεται ανάλογα η ένδειξη.





Υπολογισμός συντελεστών βαρύτητας κριτηρίων φορολογικής συνέπειας και εισπραξιμότητας της εναπομένουσας οφειλής (47Α ΚΦΔ)

Στοιχεία Αιτούντος:

Κριτήρια Υπολογισμού παρακράτησης	Βαθμοί ανά κριτήριο	Μέγιστοι βαθμοί
α) Συνέπεια στην αποπληρωμή ρυθμισμένων οφειλών		10
β) Συνέπεια στην υποχρέωση υποβολής φορολογικών δηλώσεων		20
γ) Αποπληρωμή οφειλής μετά την επιβολή κατάσχεσης (Ποσοστό αποπληρωμής: %)		15
δ) Χρονικό διάστημα από την επιβολή αναγκαστικής κατάσχεσης επί του προς μεταβίβαση ακινήτου μέχρι και την υποβολή της αίτησης:		25
ε) Προέλευση Οφειλής (Ποσοστό βεβαιωμένων παρακρατούμενων φόρων: %)		30
Συνολικοί βαθμοί		
Ποσοστό παρακράτησης σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 5 της Α. /2026		%
Ποσό παρακράτησης σύμφωνα με την παρ. 2 του άρθρου 5 της Α. /2026		€

Ο Προϊστάμενος



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αίτηση

Έκδοση απόφασης άρσης κατάσχεσης
για τη μεταβίβαση ακινήτου από
επαχθή αιτία με τίμημα
άρθρο 47Α ΚΦΔ

Εκκαθάριση πεδίων

Εκτύπωση εγγράφου

Χρήσιμες οδηγίες πριν συμπληρώσετε την αίτηση

Πώς υποβάλλω την Αίτηση

Η αίτηση είναι διαθέσιμη στον ιστότοπο της ΑΑΔΕ www.aade.gr, στην ενότητα του καταλόγου εντύπων.

Για την ψηφιακή υποβολή δεν απαιτείται εκτύπωση. Κατεβάζετε το αρχείο στον υπολογιστή σας, το συμπληρώνετε, το αποθηκεύετε και το επισυνάπτετε στην εφαρμογή «Τα Αιτήματά μου» της ψηφιακής πύλης myAADE.

Εναλλακτικοί τρόποι υποβολής

Σε περίπτωση που δεν διαθέτετε κωδικούς TAXISnet η υποβολή γίνεται έντυπα. Αφού κάνετε λήψη του αρχείου από τον ιστότοπο της ΑΑΔΕ, μπορείτε να συμπληρώσετε την αίτηση και αφού την εκτυπώσετε και την υπογράψετε, να την αποστείλετε ταχυδρομικά με συστημένη επιστολή ή με υπηρεσία ταχυμεταφοράς ή να την καταθέσετε αυτοπροσώπως σε έντυπη μορφή.

Επισημαίνεται ότι στην περίπτωση αυτή, απαιτείται η φυσική υπογραφή σας.

Προστασία δεδομένων προσωπικού χαρακτήρα

Η ΑΑΔΕ, εφαρμόζει τις διατάξεις περί απορρήτου και του Γενικού Κανονισμού Προστασίας Δεδομένων (GDPR). Μπορείτε να ενημερωθείτε σχετικά στον εξής σύνδεσμο:

www.aade.gr/menoy/aade/prostasia-dedomenon-prosopikoy-haraktira



1 Αίτημα

Αιτούμαι την έκδοση απόφασης άρσης κατάσχεσης για τη μεταβίβαση ακινήτου από επαχθή αιτία με τίμημα, σύμφωνα με το άρθρο 47Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ΚΦΔ).

2 Στοιχεία αιτούντος

- | | | |
|-----|------------------------|----------------------|
| 2.1 | ΑΦΜ Αιτούντος | <input type="text"/> |
| 2.2 | Ονοματεπώνυμο/Επωνυμία | <input type="text"/> |

3 Στοιχεία συμβολαιογράφου & αρμόδιου Κτηματολογικού Γραφείου/Υποθηκοφυλακείου

- | | | |
|-----|---|----------------------|
| 3.1 | ΑΦΜ Συμβολαιογράφου | <input type="text"/> |
| 3.2 | Επωνυμία/Ονοματεπώνυμο Συμβολαιογράφου | <input type="text"/> |
| 3.3 | Αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο/Υποθηκοφυλακείο | <input type="text"/> |

4 Στοιχεία του ακινήτου που μεταβιβάζεται

- | | | |
|-----|----------------------------|----------------------|
| 4.1 | ΑΤΑΚ | <input type="text"/> |
| 4.2 | Εμπορική αξία | <input type="text"/> |
| 4.3 | Αντικειμενική αξία | <input type="text"/> |
| 4.4 | Τίμημα | <input type="text"/> |
| 4.5 | Τρόπος καταβολής τιμήματος | <input type="text"/> |



5 Στοιχεία της κατασχετήριας έκθεσης (υπό άρση κατάσχεση)

I.

- 5.1 Αριθμός
- 5.2 Ημερομηνία
- 5.3 Υπηρεσία που επέβαλε την κατάσχεση
- 5.4 Ποσά οφειλών για τις οποίες έγινε η κατάσχεση
- 5.5 Στοιχεία καταχώρησης στο Κτηματολογικό Γραφείο/Υποθηκοφυλακείο

II. (Συμπληρώνεται σε περίπτωση δεύτερης κατάσχεσης της Φορολογικής Διοίκησης επί του προς μεταβίβαση ακινήτου)

- 5.6 Αριθμός
- 5.7 Ημερομηνία
- 5.8 Υπηρεσία που επέβαλε την κατάσχεση
- 5.9 Ποσά οφειλών για τις οποίες έγινε η κατάσχεση
- 5.10 Στοιχεία καταχώρησης στο Κτηματολογικό Γραφείο/Υποθηκοφυλακείο

6 Συνυποβαλλόμενα δικαιολογητικά

6.1 Γενικά Δικαιολογητικά

- 6.1α Πρόσφατο αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου/πιστοποιητικά ιδιοκτησίας του μεταβιβαζόμενου ακινήτου από το αρμόδιο Κτηματολογικό Γραφείο/Υποθηκοφυλακείο. ☐
- 6.1β Πρόσφατη έκθεση εκτίμησης εμπορικής αξίας από πιστοποιημένο εκτιμητή του Υπ. Εθνικής Οικονομίας & Οικονομικών (ΠΟΛ. 1011/18.01.2018, Β'63), όταν η κατάσχεση έχει επιβληθεί πέραν της πενταετίας ή δεν έχει προσδιοριστεί η εμπορική αξία κατά το άρθρο 1 της ως άνω ΠΟΛ. ☐
- 6.1γ Φύλλο υπολογισμού αντικειμενικής αξίας του ακινήτου. ☐

**6.2 Όταν οι οφειλές έχουν διασφαλιστεί πλήρως με εγγυήσεις/εμπράγματα ασφάλειες - προσκομίζονται επιπλέον**

6.2α Πρόσφατο αντίγραφο κτηματολογικού φύλλου/πιστοποιητικά ιδιοκτησίας, βαρών και μη διεκδίκησης του ακινήτου που θα παραμείνει δεσμευμένο.

☐

6.2β Πρόσφατη έκθεση εκτίμησης εμπορικής αξίας του από πιστοποιημένο εκτιμητή (ΠΟΛ. 1011/18.01.2018, Β' 63).

☐

6.2γ Φύλλο υπολογισμού αντικειμενικής αξίας του ακινήτου που θα παραμείνει δεσμευμένο.

☐

6.2δ Σε υποθήκη τρίτων επί του δεσμευμένου ακινήτου: πρόσφατη βεβαίωση για το διαμορφωθέν ύψος της ενυπόθηκης απαίτησης κατά τον χρόνο υποβολής της αίτησης.

☐**7 Λοιπά δικαιολογητικά/παρατηρήσεις**

7.1

☐

7.2

☐

7.3

☐

7.4

☐

7.5

☐**8 Υπογραφή της αίτησης**

Θέση για Υπογραφή

Χρησιμοποιήστε αυτό το πεδίο μόνο στην περίπτωση έντυπης υποβολής.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 28 Ιουλίου 2026

Ο Διοικητής

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗΣ

