



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΑΑΔΕ**Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟΥ  
ΤΜΗΜΑ Β΄**

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΔΑ:

Αθήνα, 30 Μαΐου 2023

Ε. 2038

ΠΡΟΣ: Π.Δ.

Ταχ. Δ/νση : Χανδρή 1 &  
Θεσσαλονίκης  
Ταχ.Κώδ. : 18346 Μοσχάτο  
Τηλέφωνο : 210 4802172  
E-Mail : [defk.b@aaade.gr](mailto:defk.b@aaade.gr)  
Url : [www.aaade.gr](http://www.aaade.gr)

**Θέμα: Παροχή διευκρινίσεων για τη χορήγηση απαλλαγής α' κατοικίας από τους φόρους μεταβίβασης κεφαλαίου με βάση την απογραφή πληθυσμού έτους 2021.**

### ΠΕΡΙΛΗΨΗ

#### Α) ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Εγκύκλιος που αφορά την παροχή διευκρινίσεων για τη χορήγηση απαλλαγής α' κατοικίας από του φόρους μεταβίβασης κεφαλαίου με βάση την απογραφή πληθυσμού του έτους 2021.

#### Β) ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Περιεχόμενο της εγκυκλίου είναι η παροχή διευκρινίσεων για την υποβολή των δηλώσεων φόρου κληρονομιάς, γονικής παροχής και μεταβίβασης ακινήτων, με απαλλαγή α' κατοικίας μετά τη δημοσίευση της υπό στοιχεία 2846/Β4-461 απόφασης του Προέδρου της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής με θέμα τα αποτελέσματα της απογραφής πληθυσμού-κατοικιών έτους 2021 που αφορά το μόνιμο πληθυσμό.

#### Γ) ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

Η εγκύκλιος αφορά φυσικά πρόσωπα τα οποία αιτούνται απαλλαγή α' κατοικίας από τους φόρους κληρονομιάς, γονικής παροχής και μεταβίβασης ακινήτων, τους συμβολαιογράφους και τις Δ.Ο.Υ.

Σχετικά με το ως άνω θέμα και για την ορθή εφαρμογή των διατάξεων των φορολογιών κεφαλαίου για τη χορήγηση απαλλαγής α' κατοικίας, σας γνωρίζουμε τα εξής:

**1.** Σύμφωνα με τις διατάξεις των άρθρων 26 και 43 του ν. 2961/2001 (Α' 266) «Κύρωση του Κώδικα Διατάξεων Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών, Γονικών Παροχών και Κερδών από Τυχερά Παίγνια» καθώς και της παρ. 1 του άρθρου 1 του ν. 1078/1980 (Α' 238) «Περί απαλλαγής εκ του φόρου μεταβιβάσεως ακινήτων της αγοράς πρώτης κατοικίας, καταργήσεως και τροποποίησεως διατάξεων προσδιορισμού εισοδήματος βάσει τεκμηρίων, καταργήσεως φορολογίας ακινήτου περιουσίας και άλλων τινών φορολογικών διατάξεων.» για τη χορήγηση απαλλαγής από το φόρο λόγω απόκτησης α' κατοικίας αιτία κληρονομιάς, γονικής παροχής ή αγοράς, απαιτείται, μεταξύ άλλων, ο δικαιούχος να μην έχει στην κυριότητά του ακίνητο που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες σε **δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα** με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων. Το πληθυσμιακό κριτήριο λαμβάνεται σύμφωνα με την τελευταία δημοσιευμένη στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως απογραφή πληθυσμού, κατά το χρόνο φορολογίας.

Χρόνος φορολογίας, κατά την απόκτηση ακινήτου με αγορά είναι ο χρόνος σύνταξης του μεταβιβαστικού συμβολαίου (περ. 1 παρ. 1 του άρθρου 3 α.ν. 1521/1950 (Α' 245)). Κατά την απόκτηση ακινήτου με γονική παροχή, χρόνος φορολογίας είναι ο χρόνος σύνταξης του μεταβιβαστικού συμβολαίου ή ο χρόνος στον οποίο μετατίθεται η γένεση της φορολογικής υποχρέωσης (άρθρα 39 & 40 ν. 2961/2001). Επίσης, χρόνος φορολογίας κατά την απόκτηση ακινήτου αιτία κληρονομιάς είναι ο χρόνος του θανάτου ή ο χρόνος στον οποίο μετατίθεται η γένεση της φορολογικής υποχρέωσης (άρθρο 7 ν. 2961/2001).

**2.** Αρχικά με τον ν. 2539/1997 (Α' 244) «Συγκρότηση της Πρωτοβάθμιας Τοπικής Αυτοδιοίκησης (Πρόγραμμα «Καποδίστριας») συγκροτήθηκαν ανά νομό οι νέοι οργανισμοί τοπικής αυτοδιοίκησης που προήλθαν μετά από τη συνένωση δήμων ή/και κοινοτήτων.

Με βάση την απογραφή του έτους 2001, όπως αποτυπώνονταν στην υπό στοιχεία 6821/Γ5-908 ΚΥΑ (Β' 715), για τη χορήγηση της απαλλαγής α' κατοικίας λαμβανόνταν υπόψη ο πληθυσμός του δημοτικού ή κοινοτικού διαμερίσματος, το οποίο αντιστοιχούσε στον προϊσχύοντα δήμο ή κοινότητα.

Ακολούθως, με το ν. 3852/2010 (Α' 87) «Νέα Αρχιτεκτονική της Αυτοδιοίκησης και της Αποκεντρωμένης Διοίκησης- Πρόγραμμα Καλλικράτη» επήλθαν περαιτέρω μεταβολές στη διοικητική διαίρεση της χώρας και προβλέφθηκαν οι δημοτικές και τοπικές κοινότητες, οι οποίες αντιστοιχούσαν στα προϊσχύοντα δημοτικά ή κοινοτικά διαμερίσματα. Δυνάμει της ως άνω διοικητικής διαίρεσης, εκδόθηκε η υπό στοιχεία 2891/15.03.2013 (Β' 630) απόφαση του Προέδρου της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής με θέμα «Αποτελέσματα της Απογραφής Πληθυσμού-Κατοικιών 2011 που αφορούν στον De facto Πληθυσμό της Χώρας».

**3.** Σύμφωνα με την ΠΟΛ 1151/2013 εγκύκλιο του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων για τη χορήγηση απαλλαγής α' κατοικίας με βάση την απογραφή του πληθυσμού του 2011 προβλέπεται ότι για τον έλεγχο της συνδρομής των προϋποθέσεων της απαλλαγής, με χρόνο φορολογίας την 20/3/2013 και μετά λαμβάνεται υπόψη ο πληθυσμός της δημοτικής ή τοπικής κοινότητας και όχι ο πληθυσμός του ενιαίου δήμου με βάση την ανωτέρω απογραφή. Ο τελευταίος, λαμβάνεται υπόψη μόνο σε περιπτώσεις δήμων, οι οποίοι στερούνται περαιτέρω διοικητικής υποδιαίρεσης.

**4.** Ήδη με τον ν. 4555/2018 «Μεταρρύθμιση του θεσμικού πλαισίου της Τοπικής Αυτοδιοίκησης - Εμβάθυνση της Δημοκρατίας - Ενίσχυση της Συμμετοχής - Βελτίωση της οικονομικής και αναπτυξιακής λειτουργίας των Ο.Τ.Α. [Πρόγραμμα «ΚΛΕΙΣΘΕΝΗΣ Ι»] (Α' 133), τροποποιήθηκε ο ν. 3852/2010 και τα τοπικά και δημοτικά διαμερίσματα, μετονομάστηκαν σε **δημοτικές κοινότητες**.

**5.** Σύμφωνα δε, με την υπό στοιχεία 2846/Β4-461 απόφαση του Προέδρου της Ελληνικής Στατιστικής Αρχής με θέμα τα αποτελέσματα της απογραφής πληθυσμού- κατοικιών έτους 2021 που αφορά το μόνιμο πληθυσμό, (Β' 2802/26-4-2023), τα αποτελέσματα αποτυπώνονται κατά

Αποκεντρωμένη Διοίκηση, Περιφέρεια, Περιφερειακή Ενότητα, Δήμο, Δημοτική Ενότητα και Δημοτική Κοινότητα.

6. Ενόψει των ανωτέρω, για τον έλεγχο της πλήρωσης του πληθυσμιακού κριτηρίου για την χορήγηση απαλλαγής α' κατοικίας κατά την απόκτηση ακινήτων με αγορά, γονική παροχή ή κληρονομιά με χρόνο φορολογίας την 26-4-2023 και μετά, λαμβάνεται υπόψη ο πληθυσμός της δημοτικής κοινότητας ή ο πληθυσμός της δημοτικής ενότητας, εφόσον αυτή στερείται περαιτέρω διοικητικής υποδιαίρεσης, όπως αυτός προκύπτει από την απογραφή πληθυσμού-κατοικιών έτους 2021 που αφορά το μόνιμο πληθυσμό.

**Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ  
ΑΡΧΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ**

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗΣ**

**ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ**

**Α. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΠΡΟΣ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

1. Αποδέκτες πίνακα Γ' (περίπτωση 7)
2. Διεύθυνση Στρατηγικής Τεχνολογιών Πληροφορικής (με την παράκληση να αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Α.Α.Δ.Ε.)
3. Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη ΑΑΔΕ

**Β. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΠΡΟΣ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ**

1. Γραφείο Υπουργού Οικονομικών
2. Γραφείο Υφυπουργού Οικονομικών
3. Γραφείο Γενικού Γραμματέα Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας
4. Αποδέκτες πίνακα Β (περίπτωση 3)
5. Αποδέκτες πίνακα Γ (περιπτώσεις 1 έως 6)
6. Αποδέκτες πίνακα Ζ' (περιπτώσεις 1 και 7)
7. Αποδέκτες πίνακα Η' (περιπτώσεις 1 έως 3 και 5 έως 9)
8. Υπουργείο Δικαιοσύνης (με την παράκληση να ενημερώσει τους Δικηγορικούς και Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους).

**Γ. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ**

1. Γραφείο Διοικητή Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων
2. Γραφείο Προϊσταμένου Γενικής Διεύθυνσης Φορολογίας
3. Γενική Διεύθυνση Φορολογικών Λειτουργιών
4. Γενική Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης
5. Διευθύνσεις, Αυτοτελή Τμήματα και Αυτοτελή Γραφεία της Γ.Δ.Φ.
6. Διεύθυνση Νομικής Υποστήριξης
7. Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου & Περιουσιολογίου- Τμήματα Α' και Β'