



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ  
ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ  
& ΤΕΛΩΝΕΙΑΚΩΝ ΘΕΜΑΤΩΝ  
ΓΕΝ. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
1.Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ  
ΤΜΗΜΑΤΑ Α΄, Β΄, Φ.Μ.Α.Π.

Αθήνα, 10 Ιουνίου 2010

2.Δ/ΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΕΙΣΟΔΗΜΑΤΟΣ  
ΤΜΗΜΑΤΑ Α΄, Β΄

**ΠΟΛ:1084**

Ταχ. Δ/ση: Καρ. Σερβίας 8  
10184 Αθήνα  
Πληροφορίες: 2103375896,  
2103375890, 2103375311-112  
E-mail: [d13.etak@yo.syzefxis.gov.gr](mailto:d13.etak@yo.syzefxis.gov.gr)  
FAX: 210 3375 834

**ΠΡΟΣ:** Ως Πίνακας Αποδεκτών

**ΘΕΜΑ:** Απαιτούμενα δικαιολογητικά και καθορισμός διαδικασίας για την εφαρμογή της μεταβατικής διάταξης του άρθρου 58 του ν. 3842/2010

#### Α Π Ο Φ Α Σ Η

#### Ο ΥΠΟΥΡΓΟΣ ΟΙΚΟΝΟΜΙΚΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις των άρθρων 15 και 17 του ν. 3091/2002 (ΦΕΚ 330Α΄/24-12-2002), όπως αντικαταστάθηκαν και τροποποιήθηκαν με το άρθρο 57 του ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58Α΄/23-04-2010).
2. Τη διάταξη της παραγράφου 1 του άρθρου 58 του ν. 3842/2010.
3. Τη διάταξη της παραγράφου 2 του άρθρου 58 του ν. 3842/2010 με την οποία εξουσιοδοτείται ο Υπουργός Οικονομικών να καθορίζει τα απαιτούμενα αποδεικτικά στοιχεία καθώς και λοιπές λεπτομέρειες εφαρμογής.

4. Τις διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας κληρονομιών, δωρεών, γονικών παροχών και κερδών από λαχεία, ο οποίος κυρώθηκε με το ν. 2961/2002 (ΦΕΚ 266Α΄).
5. Τις διατάξεις του ν. 1587/1950 (ΦΕΚ 294Α΄) περί φόρου μεταβίβασης ακινήτων.
6. Τις διατάξεις της περίπτωσης ζ΄ της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του ν. 2234/1994 (Φ.Ε.Κ. 151Α΄).
7. Το γεγονός ότι με την παρούσα απόφαση δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Κρατικού Προϋπολογισμού.

## **Α Π Ο Φ Α Σ Ι Ζ Ο Υ Μ Ε**

### **Άρθρο 1**

#### **Απαιτούμενα δικαιολογητικά**

Για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 58 του ν. 3842/2010, κατά την εξ επαχθούς ή χαριστικής αιτίας μεταβίβαση σε φυσικά πρόσωπα των ακινήτων, τα οποία ανήκουν σε νομικά πρόσωπα ή νομικές οντότητες που υπάγονται στον ειδικό φόρο επί των ακινήτων, σύμφωνα με το άρθρο 15 του ν. 3091/2002, όπως αντικαταστάθηκε με το άρθρο 57 του ν. 3842/2010, απαιτείται:

Α. Τα ανωτέρω νομικά πρόσωπα να συνυποβάλουν με την οικεία δήλωση φόρου μεταβίβασης ή δωρεάς ακινήτων υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986 (ΦΕΚ 75Α΄/11-06-1986).

Η υπεύθυνη δήλωση της ανωτέρω παραγράφου υποβάλλεται στην αρμόδια Δ.Ο.Υ., σύμφωνα με το Υπόδειγμα 1 που επισυνάπτεται και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας, από το νόμιμο εκπρόσωπο του μεταβιβάζοντος νομικού προσώπου ή της μεταβιβάζουσας νομικής οντότητας και δηλώνεται ότι το μεταβιβάζον νομικό πρόσωπο ή η μεταβιβάζουσα νομική οντότητα υπόκειται στον ειδικό φόρο επί των ακινήτων (15%) του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, όπως ισχύει.

Β. Η μεταβίβαση του ιδίου ακινήτου να πραγματοποιείται με μία συμβολαιογραφική πράξη.

## Άρθρο 2

### **Υποχρεώσεις Δ.Ο.Υ. αρμόδιας για τη φορολογία δωρεάς / μεταβίβασης ακινήτων**

#### **Α. Περιπτώσεις όπου η αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τη φορολογία δωρεάς / μεταβίβασης του ακινήτου είναι διαφορετική από την αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τη φορολογία εισοδήματος του δωρητή / πωλητή**

Όταν η Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδια για τη φορολογία δωρεάς / μεταβίβασης ακινήτων είναι διαφορετική από τη Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος, η αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τη φορολογία δωρεάς / μεταβίβασης οφείλει να αποστείλει:

**A1)** Δελτίο Πληροφοριών (ΔΠ), στο οποίο επισυνάπτεται φωτοτυπία της υποβληθείσας από το νομικό πρόσωπο ή τη νομική οντότητα υπεύθυνης δήλωσης σύμφωνα με το Υπόδειγμα 1, προς την αρμόδια Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος του μεταβιβάζοντος νομικού προσώπου ή της μεταβιβάζουσας νομικής οντότητας, προκειμένου η τελευταία να διενεργήσει έλεγχο, ώστε να διαπιστωθεί εάν το ανωτέρω νομικό πρόσωπο ή η νομική οντότητα υπάγεται στον ειδικό φόρο επί των ακινήτων του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, όπως ισχύει. Το ΔΠ αποστέλλεται εντός χρονικού διαστήματος δέκα (10) ημερών από την υποβολή της δήλωσης φορολογίας δωρεάς / μεταβίβασης.

**A2)** Πίνακα, σύμφωνα με το Υπόδειγμα 2 που επισυνάπτεται και αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της παρούσας, προς το τμήμα Φόρου Μεγάλης Ακίνητης Περιουσίας (Φ.Μ.Α.Π.) της Διεύθυνσης Φορολογίας Κεφαλαίου του Υπουργείου Οικονομικών. Ο Πίνακας αποστέλλεται με ευθύνη του Προϊστάμενου της Δ.Ο.Υ. την πέμπτη (5<sup>η</sup>) ημέρα κάθε μήνα και η αποστολή του πραγματοποιείται με χρήση τηλεομοιοτυπίας (FAX).

#### **Β. Περιπτώσεις όπου η αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τη φορολογία δωρεάς / μεταβίβασης του ακινήτου είναι η ίδια με την αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τη φορολογία εισοδήματος του δωρητή / πωλητή**

Όταν η Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδια για τη φορολογία δωρεάς / μεταβίβασης ακινήτων είναι η ίδια με τη Δ.Ο.Υ. που είναι αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος, το τμήμα Κεφαλαίου της Δ.Ο.Υ. οφείλει να αποστείλει:

**B1)** Υπηρεσιακό σημείωμα, στο οποίο επισυνάπτεται φωτοτυπία της υποβληθείσας από το νομικό πρόσωπο ή τη νομική οντότητα υπεύθυνης δήλωσης

σύμφωνα με το Υπόδειγμα 1, προς το τμήμα Ελέγχου, ώστε το τελευταίο να διενεργήσει έλεγχο σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περίπτωση Α1 του παρόντος άρθρου. Το Υπηρεσιακό Σημείωμα αποστέλλεται εντός χρονικού διαστήματος δέκα (10) ημερών από την υποβολή της δήλωσης φορολογίας δωρεάς – μεταβίβασης.

**Β2)** Πίνακα, σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περίπτωση Α2 του παρόντος άρθρου.

### **Άρθρο 3**

#### **Υποχρεώσεις Δ.Ο.Υ. αρμόδιας για τη φορολογία εισοδήματος**

**Α)** Η Δ.Ο.Υ., η οποία είναι αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος του μεταβιβάζοντος νομικού προσώπου ή της μεταβιβάζουσας νομικής οντότητας, οφείλει μέσα σε χρονικό διάστημα ενός (1) μήνα από την παραλαβή των ανωτέρω ΔΠ ή των Υπηρεσιακών Σημειωμάτων να διενεργήσει έλεγχο κατά τον οποίο εξετάζει τα ακόλουθα:

**1)** Εάν το μεταβιβάζον νομικό πρόσωπο ή η μεταβιβάζουσα νομική οντότητα αποτελούσε, κατά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2010, υποκείμενο του ειδικού φόρου επί των ακινήτων, σύμφωνα με το άρθρο 15 του ν. 3091/2002, όπως ισχύει.

Στην περίπτωση που κατά τον έλεγχο διαπιστωθεί ότι το ανωτέρω νομικό πρόσωπο ήταν υποκείμενο στον ειδικό φόρο επί των ακινήτων κατά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2010, σύμφωνα με το άρθρο 15 του ν. 3091/2002, όπως ισχύει, η Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος ενημερώνει άμεσα την αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τη φορολογία δωρεάς / μεταβίβασης.

Στην περίπτωση που κατά τον έλεγχο διαπιστωθεί ότι το μεταβιβάζον νομικό πρόσωπο ή η μεταβιβάζουσα νομική οντότητα δεν αποτελούσε υποκείμενο στον ειδικό φόρο επί των ακινήτων κατά την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2010, η αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τη φορολογία εισοδήματος ενημερώνει με αιτιολογημένο έγγραφο την αρμόδια Δ.Ο.Υ. για τη φορολογία δωρεάς / μεταβίβασης, ώστε η τελευταία να προβεί στις απαιτούμενες ενέργειες καταλογισμού του επιπλέον φόρου δωρεάς / μεταβίβασης και επιβολής των σχετικών κυρώσεων.

**2)** Εάν το μεταβιβάζον νομικό πρόσωπο ή η μεταβιβάζουσα νομική οντότητα αποτελούσε κατά τα έτη 2003 έως και 2009 υποκείμενο του ειδικού φόρου επί των ακινήτων, σύμφωνα με το άρθρο 15 του ν. 3091/2002, όπως ίσχυε πριν την αντικατάστασή του από το άρθρο 57 του ν. 3842/2010.

Στην περίπτωση κατά την οποία διαπιστωθεί ότι τα εν λόγω νομικά πρόσωπα ήταν υποκείμενα στον ειδικό φόρο, ελέγχεται εάν έχουν υποβληθεί οι σχετικές δηλώσεις ειδικού φόρου επί των ακινήτων. Εάν διαπιστωθεί ότι τα ανωτέρω νομικά πρόσωπα δεν έχουν προβεί στην υποβολή των σχετικών δηλώσεων ειδικού φόρου επί των ακινήτων, καίτοι ήταν υπόχρεα, καλούνται να υποβάλουν τις σχετικές δηλώσεις εντός δέκα (10) εργάσιμων ημερών.

Εάν υποβληθούν οι σχετικές δηλώσεις μέσα στην ταχθείσα δεκαήμερη προθεσμία, για τον υπολογισμό των πρόσθετων φόρων και προστίμων, εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 4 του ν. 3610/2007 (Φ.Ε.Κ. 258Α'/22-11-2007).

Αν το υπόχρεο νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα δεν υποβάλει τις σχετικές δηλώσεις μέσα στην ταχθείσα δεκαήμερη προθεσμία, ο Προϊστάμενος της Δ.Ο.Υ. εκδίδει εντολή ελέγχου.

**Β)** Η Δ.Ο.Υ. φορολογίας εισοδήματος οφείλει να αποστέλλει Πίνακες, σύμφωνα με τα Υποδείγματα 3 ή 4 κατά περίπτωση που επισυνάπτονται και αποτελούν αναπόσπαστα τμήματα της παρούσας, προς το τμήμα Φ.Μ.Α.Π. της Διεύθυνσης Φορολογίας Κεφαλαίου του Υπουργείου Οικονομικών. Οι Πίνακες αποστέλλονται με ευθύνη του Προϊστάμενου της Δ.Ο.Υ. την πέμπτη (5<sup>η</sup>) ημέρα κάθε μήνα και η αποστολή τους πραγματοποιείται με χρήση τηλεομοιοτυπίας (FAX) ή με ηλεκτρονικό μήνυμα (EMAIL).

Το Υπόδειγμα 3 αποστέλλεται για το έτος 2010 κατά τα οριζόμενα στην περίπτωση 1 του παρόντος άρθρου ενώ το Υπόδειγμα 4 αποστέλλεται κατά τα οριζόμενα στην περίπτωση 2 του παρόντος άρθρου για κάθε έτος χωριστά, από το 2003 έως και το 2009.

#### **Άρθρο 4**

##### **Πραγματικός κύριος του μεταβιβαζόμενου ακινήτου**

Όταν τα νομικά πρόσωπα ή οι νομικές οντότητες του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, όπως ισχύει, μεταβιβάζουν ακίνητο σε φυσικό πρόσωπο που είναι ο πραγματικός κύριος του ακινήτου, για να αποδείξει το φυσικό πρόσωπο ότι είναι ο πραγματικός κύριος του ακινήτου θα πρέπει να συνυποβάλει με τη δήλωση φορολογίας εισοδήματός του και τα παρακάτω δικαιολογητικά:

**Α)** Βεβαίωση του νομικού προσώπου ή της νομικής οντότητας που προβαίνει στη μεταβίβαση, στην οποία θα αναφέρεται η σύνθεση του κεφαλαίου της. Στη βεβαίωση

αυτή αναγράφονται αναλυτικά όλα τα φυσικά πρόσωπα και νομικά πρόσωπα που μετέχουν στο κεφάλαιο του νομικού προσώπου ή της νομικής οντότητας, με τα αντίστοιχα ποσοστά συμμετοχής τους.

Θεωρείται ότι αληθής κύριος του ακινήτου είναι το φυσικό πρόσωπο που μετέχει με ποσοστό πάνω από 50% στο νομικό πρόσωπο ή τη νομική οντότητα που πραγματοποιεί τη μεταβίβαση.

**Β)** Οποιοδήποτε άλλο πρόσφορο στοιχείο κρίνει ο αγοραστής του ακινήτου ότι μπορεί να χρησιμοποιηθεί προκειμένου να αποδείξει ότι είναι ο αληθής κύριος του ακινήτου που μεταβιβάζεται.

### **Άρθρο 5**

#### **Υποβολή δήλωσης φορολογίας εισοδήματος των αλλοδαπών νομικών προσώπων ή οντοτήτων που μεταβιβάζουν ακίνητα**

Τα αλλοδαπά νομικά πρόσωπα ή οντότητες τα οποία μεταβιβάζουν ακίνητα σε φυσικά πρόσωπα σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 58 του ν. 3842/2010, υποχρεούνται κατά την υποβολή, σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 107 του ν. 2238/1994, της ετήσιας δήλωσης φορολογίας εισοδήματος να προσκομίζουν φωτοαντίγραφο του συμβολαιογραφικού εγγράφου με το οποίο μεταβιβάστηκε το ακίνητο, καθώς και του σχετικού πιστοποιητικού μεταγραφής από το αρμόδιο υποθηκοφυλακείο. Ειδικά, όταν το ακίνητο που μεταβιβάζεται είναι το μοναδικό ή το τελευταίο ακίνητο στην Ελλάδα του αλλοδαπού νομικού προσώπου ή οντότητας, η πιο πάνω δήλωση φορολογίας εισοδήματος υποβάλλεται μέσα σε ένα (1) μήνα από τη μεταβίβασή του.

### **Άρθρο 6**

Η Απόφαση αυτή να δημοσιευτεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Ακριβές Αντίγραφο

Η Προϊσταμένη της Γραμματείας

Ο Υπουργός Οικονομικών

Γιώργος Παπακωνσταντίνου