



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ

**ΑΑΔΕ**Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

**ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΗΣ  
ΔΙΟΙΚΗΣΗΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ  
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ  
ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟΥ  
ΤΜΗΜΑ Α΄**

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

ΑΔΑ:  
Αθήνα, 16/4 /2021  
Ε. 2079

Ταχ. Δ/ση : Καρ. Σερβίας 8  
Ταχ. Κώδικας : 101 84 Αθήνα  
Τηλέφωνο : 210 33 75 360  
E-Mail : [defk.a@aa.de.gr](mailto:defk.a@aa.de.gr)  
Url : [www.aa.de.gr](http://www.aa.de.gr)

ΠΡΟΣ Ως Πίνακας Διανομής

**ΘΕΜΑ: Διοικητική Κωδικοποίηση των διατάξεων του Ειδικού Φόρου επί των Ακινήτων (Ε.Φ.Α.)**

Προς διευκόλυνση της λειτουργίας των Δ.Ο.Υ. και για την καλύτερη εξυπηρέτηση των πολιτών σας κοινοποιούμε Διοικητική Κωδικοποίηση της νομοθεσίας για τον Ειδικό Φόρο επί των Ακινήτων (Ε.Φ.Α.), όπως ισχύει έως και την 1η Ιανουαρίου 2021 (ενημερωμένη μέχρι και τον ν. 4646/2019) λόγω των πολλαπλών και διάσπαρτων τροποποιήσεων αυτής.

Προκειμένου η κωδικοποίηση αυτή να είναι εύχρηστη και αποτελεσματική, φέρει θεματικούς πλαγιότιτλους και περιλαμβάνει στις αντίστοιχες υποσημειώσεις τις αλλαγές που διαχρονικά έχει υποστεί η σχετική νομοθεσία, με αναφορά στο περιεχόμενο των σχετικών διατάξεων των νόμων καθώς και στην ημερομηνία έναρξης ισχύος τους.

**Ο Διοικητής της Ανεξάρτητης Αρχής  
Δημοσίων Εσόδων  
Γεώργιος Πιτσιλής**

Συνημμένο: 1

**I. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

1. Διεύθυνση Στρατηγικής Τεχνολογιών Πληροφορικής (ΔΙ.Σ.ΤΕ.ΠΛ.) – Τμήμα Ε΄ (με την παράκληση να αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Α.Α.Δ.Ε και στην Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη)
2. Δ.Ο.Υ.
3. Κέντρο Ελέγχου Φορολογουμένων Μεγάλου Πλούτου (Κ.Ε.ΦΟ.ΜΕ.Π.)
4. Κέντρο Ελέγχου Μεγάλων Επιχειρήσεων (Κ.Ε.ΜΕ.ΕΠ.)

**II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ**

5. Γραφείο Υπουργού Οικονομικών
6. Γραφείο Υφυπουργού Οικονομικών
7. Γραφείο Γενικής Γραμματέως Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας
8. Αποδέκτες Πίνακα Β΄ (περίπτωση 3)
9. Αποδέκτες Πίνακα Γ΄ (περιπτώσεις 1, 2 και 5)
10. Αποδέκτες Πίνακα Ζ΄ (περιπτώσεις 1 και 7)
11. Αποδέκτες Πίνακα Η΄ (περιπτώσεις 1 έως και 3, 5 έως και 9)
12. Υπουργείο Δικαιοσύνης (με την παράκληση να ενημερώσει όλους τους Δικηγορικούς και τους Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους)

**ΙΙΙ. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ**

1. Γραφείο Διοικητή Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων
2. Γραφεία Προϊσταμένης Γενικής Διεύθυνσης Φορολογικής Διοίκησης
3. Διευθύνσεις, Αυτοτελή Τμήματα και Αυτοτελή Γραφεία της Γ.Δ.Φ.Δ.
4. Διεύθυνση Νομικής Υποστήριξης
5. Δ/ση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου – Τμήματα Α' & Β'.

www.sate.gr

**ΚΩΔΙΚΟΠΟΙΗΣΗ ΕΙΔΙΚΟΥ ΦΟΡΟΥ ΕΠΙ ΤΩΝ ΑΚΙΝΗΤΩΝ**

**v. 3091/2002**  
**ΦΕΚ 330 Α΄ 24-12-2002**

**Άρθρο 15**  
**Ειδικός φόρος επί των ακινήτων**

|   |  |
|---|--|
| <p><b>Υποκείμενο φόρου</b></p> <p><b>Συντελεστής φορολόγησης</b></p> <p><b>Εξαιρέσεις από τον Ε.Φ.Α. νομικών προσώπων και νομικών οντοτήτων ανεξάρτητα από την καταστατική τους έδρα</b></p> <p><b>Εταιρείες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης</b></p> <p><b>Εταιρείες με ακαθάριστα έσοδα μεγαλύτερα από τα ακαθάριστα έσοδά τους από ακίνητα</b></p> <p><b>Εταιρείες που ανεγείρουν ακίνητα για επτά χρόνια από την οικοδομική άδεια τα οποία θα ιδιοχρησιμοποιηθούν για την άσκηση βιομηχανικής, τουριστικής ή εμπορικής γενικώς επιχείρησης.</b></p> | <p><b>(1)</b></p> <p><b>1.</b> Νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες της παραγράφου 3 του άρθρου 51Α του Κ.Φ.Ε., που έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα τα οποία βρίσκονται στην Ελλάδα, καταβάλλουν ειδικό ετήσιο φόρο δεκαπέντε τοις εκατό (15%) επί της αξίας αυτών, όπως προσδιορίζεται στο άρθρο 17 του νόμου αυτού.</p> <p><b>2.</b> Από την υποχρέωση της προηγούμενης παραγράφου εξαιρούνται, ανεξάρτητα από τη χώρα στην οποία έχουν την έδρα τους σύμφωνα με το καταστατικό τους:</p> <p><b>α)</b> Εταιρείες των οποίων οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4514/2018 (Α΄ 14). <b>(2)</b></p> <p><b>β)</b> Εταιρείες οι οποίες ασκούν εμπορική, μεταποιητική, βιομηχανική, βιοτεχνική ή παροχής υπηρεσιών δραστηριότητα στην Ελλάδα, εφόσον κατά το οικείο οικονομικό έτος τα ακαθάριστα έσοδα από τη δραστηριότητά αυτή είναι μεγαλύτερα των ακαθάριστων εσόδων από ακίνητα. Στα ακαθάριστα έσοδα από ακίνητα δεν υπολογίζονται τα έσοδα από ακίνητα, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούν οι εταιρείες αποκλειστικά για την άσκηση της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας.</p> <p>Στην εξαίρεση αυτή υπάγονται, ανεξάρτητα από το ύψος των ακαθάριστων εσόδων τους στην Ελλάδα και για διάστημα επτά (7) ετών από την κατάθεση των δικαιολογητικών στην αρμόδια δημόσια υπηρεσία για έκδοση αρχικής οικοδομικής άδειας,</p> <p><b>(3)</b> και εταιρείες οι οποίες ανεγείρουν κτήρια ή άλλες εγκαταστάσεις που πρόκειται να ιδιοχρησιμοποιήσουν για την άσκηση βιομηχανικής, τουριστικής ή εμπορικής γενικώς επιχείρησης. Η</p> |
|---|--|

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Αναδρομική άρση της απαλλαγής Χρονικός περιορισμός</b></p> <p><b>Ναυτιλιακές επιχειρήσεις και πλοιοκτήτριες εταιρίες για τα ιδιοχρησιμοποιούμενα ακίνητα για γραφεία, αποθήκες, χώρους εστίασης, εκγύμνασης και στάθμευσης προσωπικού ή που παραχωρούν δωρεάν σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις</b></p> <p><b>Νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες που εκμισθώνουν σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις για εγκατάσταση γραφείων, αποθηκών, χώρων εστίασης, εκγύμνασης και στάθμευσης του προσωπικού</b></p> <p><b>Εταιρείες που η πλειοψηφία του κεφαλαίου ανήκει στο Δημόσιο ή σε ν.π.δ. ή η πλειοψηφία του Δ.Σ. διορίζεται από αυτά.</b></p> <p><b>Ελληνικό Δημόσιο</b></p> <p><b>Αλλοδαπά Κράτη με</b></p> | <p>εξαιρέση του προηγούμενου εδαφίου αφορά τα ακίνητα στα οποία πρόκειται να λειτουργήσει η βιομηχανική, τουριστική ή εμπορική επιχείρηση και αίρεται αναδρομικά, αν η εταιρεία δεν προβεί στην έναρξη λειτουργίας της επιχείρησης στα ακίνητα αυτά, μέσα σε επτά (7) έτη από την κατάθεση των δικαιολογητικών στην αρμόδια δημόσια υπηρεσία για έκδοση αρχικής οικοδομικής άδειας</p> <p><b>(3)</b></p> <p>ή αν τα ακίνητα μεταβιβασθούν, εκμισθωθούν, εισφερθούν κατά χρήση, παραχωρηθούν δωρεάν, χρησιμοποιηθούν προς εκμετάλλευση από την εταιρεία ή τρίτο κατά οποιονδήποτε άλλο τρόπο, πριν τη συμπλήρωση δεκαετίας από την κατάθεση των δικαιολογητικών στην αρμόδια δημόσια υπηρεσία για έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας.</p> <p><b>γ)</b> ναυτιλιακές επιχειρήσεις που έχουν εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 89/1967 ( Α΄ 132), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν. 378/1968 (Α΄ 82), τον ν. 27/1975 (Α΄ 77), τον ν. 814/1978 (Α΄ 144) και τον ν. 2238 /1994 (Α΄ 142) (εκ παραδρομής ο νόμος, το ορθό ν.2234) και πλοιοκτήτριες εμπορικών πλοίων για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν στην Ελλάδα αποκλειστικά για γραφεία, αποθήκες και χώρους εστίασης, εκγύμνασης και στάθμευσης του προσωπικού τους για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών ή που παραχωρούν δωρεάν, σύμφωνα με την άδεια εγκατάστασής τους, σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις, αποκλειστικά για τις παραπάνω χρήσεις.</p> <p>Επίσης, νομικά πρόσωπα και νομικές οντότητες της παραγράφου 1 του παρόντος άρθρου για ακίνητα που εκμισθώνουν σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις της παρούσας περίπτωσης, αποκλειστικά για γραφεία, αποθήκες και χώρους εστίασης, εκγύμνασης και στάθμευσης του προσωπικού τους για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών. <b>(4)</b></p> <p><b>δ)</b> Εταιρείες των οποίων το μετοχικό κεφάλαιο ανήκει κατά πλειοψηφία στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου ή εταιρείες των οποίων η πλειοψηφία των μελών του Διοικητικού Συμβουλίου διορίζεται από το Ελληνικό Δημόσιο ή από νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου.</p> <p><b>ε)</b> Το Ελληνικό Δημόσιο στο οποίο περιλαμβάνονται και οι αποκεντρωμένες δημόσιες υπηρεσίες που λειτουργούν ως ειδικά ταμεία,</p> |
|---|---|

|   |   |
|---|---|
| <p><b>αμοιβαιότητα</b></p> <p><b>Γνωστές θρησκείες</b></p> <p><b>Ν. Π. που επιτελούν στην Ελλάδα σκοπούς κοινωφελείς, πολιτιστικούς, θρησκευτικούς, εκπαιδευτικούς καθώς και οι Εταιρείες των οποίων κατέχουν το σύνολο των μετοχών</b></p> <p><b>Ασφαλιστικά ταμεία<br/>Οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης<br/>Εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και ΑΕΕΑΠ και θυγατρικές αυτών</b></p> <p><b>Οργανισμοί Εναλλακτικών Επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.) τους οποίους διαχειρίζονται Δ.Ο.Ε.Ε.</b></p> <p><b>Εταιρείες που έχουν καταστατική έδρα σε χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης:</b></p> | <p>αλλοδαπά Κράτη με τον όρο της αμοιβαιότητας, οι γνωστές θρησκείες και δόγματα κατά την παράγραφο 2 του άρθρου 13 του Συντάγματος, το Ιερό Κοινό του Πανάγιου Τάφου, η Ιερά Μονή του όρους Σινά, το Άγιο Όρος, το Πατριαρχείο Κωνσταντινουπόλεως, το Πατριαρχείο Αλεξανδρείας, το Πατριαρχείο Ιεροσολύμων και η Ορθόδοξη Εκκλησία της Αλβανίας.</p> <p><b>στ)</b> Νομικά πρόσωπα τα οποία αποδεδειγμένα επιδιώκουν κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς στην Ελλάδα, καθώς και οι εταιρείες των οποίων κατέχουν το σύνολο των μετοχών:</p> <p>(α) για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά και αποδεδειγμένα για τους προαναφερόμενους σκοπούς,</p> <p>(β) για τα ακίνητα που εκμεταλλεύονται, εφόσον το προϊόν της εκμετάλλευσης διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ίδιων σκοπών, καθώς και</p> <p>(γ) για τα ακίνητα που αποδεδειγμένα είναι κενά ή δεν αποφέρουν κανένα εισόδημα. <b>(5)</b></p> <p><b>ζ)</b> Ασφαλιστικά ταμεία ή οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία και ανώνυμες εταιρείες επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία (ΑΕΕΑΠ), οι οποίες συνιστούν εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία, καθώς και θυγατρικές αυτών εταιρείες του άρθρου 22 παρ. 3 περιπτώσεις δ' και ε' του ν. 2778/1999, που εποπτεύονται από αρχή της χώρας της καταστατικής τους έδρας, εκτός αυτών των οποίων η καταστατική έδρα βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο κράτη, σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις για τα κράτη αυτά του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.</p> <p><b>(6)</b></p> <p><b>η)</b> οργανισμοί εναλλακτικών επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.), τους οποίους διαχειρίζονται Δ.Ο.Ε.Ε. που διέπονται από τον ν. 4209/2013 (Α' 235) και την Οδηγία 2011/61/ΕΕ, και η καταστατική έδρα των οποίων δεν βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο κράτος, όπως αυτό ορίζεται με τις διατάξεις του άρθρου 65 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (ν. 4172/2013, Α' 167)</p> <p><b>(7)</b></p> <p><b>3.</b> Εξαιρούνται από τις διατάξεις της παραγράφου 1, εφόσον έχουν την έδρα τους σύμφωνα με το</p> |
|---|---|

|  |  |
|--|--|
| <p>Ανώνυμες Εταιρείες</p> <p>Προϋποθέσεις εξαίρεσης</p> <p>Ανώνυμες εταιρείες με ανώνυμες μετοχές που καταλήγουν σε εταιρίες που είναι εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμός διαπραγμάτευσης.</p> <p>Εταιρείες Περιορισμένης Ευθύνης</p> <p>Προϋποθέσεις εξαίρεσης</p> <p>Προσωπικές εταιρείες</p> <p>Προϋποθέσεις εξαίρεσης</p> <p>Εταιρείες που το σύνολο του κεφαλαίου τους ανήκει σε δραστηριοποιούμενο με κοινωνική, εκπαιδευτικό, πολιτιστικό ή θρησκευτικό σκοπό Ίδρυμα καθώς και οι εταιρείες των οποίων κατέχουν το σύνολο των μετοχών</p> <p>Ν.Π.Δ.Δ., Ημεδαπά ταμεία, Ημεδαποί οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, Ημεδαπές συνδικαλιστικές οργανώσεις, Αρχαιολογική Εταιρεία, Ημεδαπά μουσεία, Ξένες Αρχαιολογικές Σχολές, Ημεδαποί συνεταιρισμοί, Ημεδαπές</p> | <p>καταστατικό τους στην Ελλάδα ή σε άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης:</p> <p><b>α)</b> Ανώνυμες εταιρείες που έχουν ονομαστικές μετοχές μέχρι φυσικού προσώπου ή που δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα που τις κατέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα.<br/>Ανώνυμες εταιρείες, με ανώνυμες μετοχές, εφόσον το σύνολο των μετοχών τους καταλήγει σε εταιρείες, οι μετοχές των οποίων βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4514/2018 (Α' 14). <b>(8)</b></p> <p><b>β)</b> Εταιρείες περιορισμένης ευθύνης, εφόσον τα εταιρικά μερίδια ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα στα οποία ανήκουν οι εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα.</p> <p><b>γ)</b> Προσωπικές εταιρείες, εφόσον οι εταιρικές μερίδες ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα στα οποία ανήκουν οι εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν και με την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα έχουν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα.</p> <p><b>δ)</b> Εταιρείες, των οποίων το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ανήκουν σε ίδρυμα ημεδαπό ή αλλοδαπό, εφόσον αποδεδειγμένα επιδιώκουν κοινωνικές, εκπαιδευτικούς, πολιτιστικούς ή θρησκευτικούς σκοπούς στην Ελλάδα, καθώς και οι εταιρείες των οποίων κατέχουν το σύνολο των μετοχών:<br/>(α) για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά και αποδεδειγμένα για τους προαναφερόμενους σκοπούς,<br/>(β) για τα ακίνητα που εκμεταλλεύονται, εφόσον το προϊόν της εκμετάλλευσης διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση των ίδιων σκοπών, καθώς και<br/>(γ) για τα ακίνητα που αποδεδειγμένα είναι κενά ή δεν αποφέρουν κανένα εισόδημα. <b>(9)</b></p> <p><b>ε)</b> Τα νομικά πρόσωπα δημοσίου δικαίου, τα κάθε είδους ημεδαπά ταμεία ή ημεδαποί οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, οι ημεδαπές συνδικαλιστικές οργανώσεις, η Αρχαιολογική Εταιρεία, τα ημεδαπά μουσεία, το Ευρωπαϊκό Πολιτιστικό Κέντρο Δελφών,</p> |
|--|--|

|  |  |
|--|--|
| <p>δημοτικές και κοινοτικές επιχειρήσεις, Ν.Π. του ν. 647/2008, Ημεδαπά κοινωφελή κληροδοτήματα, Ημεδαπά κοινωφελή Ιδρύματα, Ημεδαπά σωματεία</p> <p>Δεν απαιτείται δήλωση φυσικών προσώπων κατά το ποσοστό συμμετοχής:</p> <p>Εταιρείες εισηγμένες σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης</p> <p>Δεν απαιτείται δήλωση φυσικών προσώπων κατά το ποσοστό συμμετοχής:</p> <p>Πιστωτικά ιδρύματα, Ταμειντήρια, Ταμεία παρακαταθηκών και δανείων, Ασφαλιστικά ταμεία, Ασφαλιστικές εταιρείες, Αμοιβαία κεφάλαια, Αμοιβαία κεφάλαια επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κλειστού ή ανοικτού τύπου και οι διαχειριστές τους, Αμοιβαία κεφάλαια επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία ν. 2778/1999 και οι Εταιρείες Διαχείρισής τους, Α.Κ.Ε.Σ. ν. 2992/2002, Ευρωπαϊκά μακροπρόθεσμα επενδυτικά κεφάλαια και οι διαχειριστές αυτών, Δ.Ο.Ε.Ε (ν. 4209/2013 ή/Οδηγία 2011/61/ΕΕ), Ο.Ε.Ε. που διαχειρίζονται Δ.Ο.Ε.Ε. (ν. 4209/2013 ή/Οδηγία 2011/61/ΕΕ), Εταιρείες διαχείρισης οργανισμών συλλογικών επενδύσεων.(ν. 4099/2012 + Οδηγία 2009/65/ΕΚ) Ο.Σ.Ε.Κ.Α.( ν. 4099/2012 + Οδηγία 2009/65/ΕΚ), Εταιρείες επιχειρηματικών κεφαλαίων (EUVCA) και οι διαχειριστές αυτών, Ευρωπαϊκά ταμεία κοινωνικής επιχειρηματικότητας (EUSEF) και οι διαχειριστές αυτών, Εταιρείες διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων, Εταιρείες διαχείρισης ή/και παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών επί</p> | <p>οι Ξένες Αρχαιολογικές Σχολές, οι ημεδαποί συνεταιρισμοί που έχουν συσταθεί νόμιμα και οι ενώσεις τους, οι ημεδαπές δημοτικές και κοινοτικές επιχειρήσεις, τα νομικά πρόσωπα που υπάγονται της διατάξεις του ν. 3647/2008 (ΦΕΚ 37Α'), καθώς και τα ημεδαπά κληροδοτήματα με κοινωφελή σκοπό, τα ημεδαπά κοινωφελή ιδρύματα που εποπτεύονται από δημόσια αρχή και τα ημεδαπά σωματεία.</p> <p>Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών των ανωτέρω περιπτώσεων α', β', γ' ανήκει σε εταιρεία, οι μετοχές της οποίας βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε ρυθμιζόμενη αγορά ή πολυμερή μηχανισμό διαπραγμάτευσης σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4514/2018 (Α' 14), δεν απαιτείται περαιτέρω δήλωση φυσικών προσώπων για την εταιρεία αυτή, κατά το ποσοστό συμμετοχής της. <b>(10)</b></p> <p>Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών των ανωτέρω α', β' και γ' περιπτώσεων κατέχουν ή διαχειρίζονται:</p> <p>(α) πιστωτικά ιδρύματα περιλαμβανομένων και των ταμειντηρίων ή ταμείων παρακαταθηκών και δανείων,</p> <p>(β) ασφαλιστικά ταμεία,</p> <p>(γ) ασφαλιστικές εταιρείες,</p> <p>(δ) αμοιβαία κεφάλαια περιλαμβανομένων και των:</p> <p>(i) αμοιβαίων κεφαλαίων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κλειστού ή ανοικτού τύπου, και των διαχειριστών αυτών</p> <p>(ii) αμοιβαίων κεφαλαίων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία που διέπονται από τον ν. 2778/1999 (Α' 295), και των εταιρειών διαχείρισης αυτών</p> <p>(iii) αμοιβαίων κεφαλαίων επιχειρηματικών συμμετοχών (Α.Κ.Ε.Σ.) που διέπονται από τον ν. 2992/2002 (Α' 54)</p> <p>(ε) ευρωπαϊκά μακροπρόθεσμα επενδυτικά κεφάλαια που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 2015/760 (ELTIFS) και οι διαχειριστές αυτών,</p> <p>(στ) διαχειριστές οργανισμών εναλλακτικών επενδύσεων (Δ.Ο.Ε.Ε.) που διέπονται από τον ν. 4209/2013 ή/και την Οδηγία 2011/61/Ε.Ε.,</p> <p>(ζ) οργανισμοί εναλλακτικών επενδύσεων (Ο.Ε.Ε.) τους οποίους διαχειρίζονται Δ.Ο.Ε.Ε. που διέπονται από τον ν. 4209/2013 ή/και την Οδηγία 2011/61/Ε.Ε.,</p> <p>(η) εταιρείες διαχείρισης οργανισμών συλλογικών επενδύσεων που διέπονται από τον ν. 4099/2012 (Α' 250) και την Οδηγία 2009/65/ΕΚ,</p> <p>(θ) οργανισμοί συλλογικών επενδύσεων (Ο.Σ.Ε.Κ.Α.)</p> |
|--|--|

|   |  |
|---|--|
| κεφαλαίων ή/και αμοιβαίων κεφαλαίων   | <p>που διέπονται από τον ν. 4099/2012 και την Οδηγία 2009/65/ΕΚ,</p> <p>(ι) εταιρείες επιχειρηματικών κεφαλαίων (EUVECA) που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 345/2013 και οι διαχειριστές αυτών,</p> <p>(ια) ευρωπαϊκά ταμεία κοινωνικής επιχειρηματικότητας (EUSEF) που διέπονται από τον Κανονισμό (Ε.Ε.) 346/2013 και οι διαχειριστές αυτών,</p> <p>(ιβ) εταιρείες διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων και εταιρείες διαχείρισης ή/και παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών επί κεφαλαίων ή/και αμοιβαίων κεφαλαίων,</p> <p>η καταστατική έδρα των οποίων δεν βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο κράτος ή σε κράτος που δεν έχει αξιολογηθεί από το Παγκόσμιο Φόρουμ για τη Διαφάνεια και την Ανταλλαγή Πληροφοριών για φορολογικούς σκοπούς, όπως αυτές οι έννοιες ορίζονται με τις διατάξεις του άρθρου 65 του ΚΦΕ (ν. 4172/2013), και εποπτεύονται από αρχή της χώρας της έδρας τους, δεν απαιτείται περαιτέρω δήλωση των φυσικών προσώπων κατά το ποσοστό συμμετοχής τους.</p> <p><b>(11)</b></p> <p>Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών των ανωτέρω περιπτώσεων α', β', γ' κατέχει ή διαχειρίζεται <b>(12)</b> νομικό πρόσωπο ή νομική οντότητα που έχει την έδρα του σύμφωνα με το καταστατικό του σε άλλη εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης χώρα, με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στο προηγούμενο εδάφιο <b>(13)</b> απαιτείται, για να χορηγηθεί απαλλαγή, να συντρέχουν για το νομικό πρόσωπο ή τη νομική οντότητα οι προϋποθέσεις της παραγράφου 4 του ίδιου άρθρου.</p> <p>Σε περίπτωση που κατά τον έλεγχο, ο οποίος πραγματοποιείται σε εταιρεία, διαπιστωθεί ότι τα δηλωθέντα φυσικά πρόσωπα δεν είναι οι πραγματικοί φορείς της επιχείρησης των ανωτέρω περιπτώσεων υπό στοιχεία α', β', γ', τότε, από την ημερομηνία διαπίστωσης της παράβασης μέχρι και την ολοκλήρωση των διαδικασιών του ελέγχου, δεν παρέχονται από τις αρμόδιες Δ.Ο.Υ., για το συγκεκριμένο ακίνητο, τα προβλεπόμενα φορολογικά πιστοποιητικά τα οποία απαιτούνται κατά τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων που αφορούν το ακίνητο αυτό.</p> <p>Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται η διαδικασία και κάθε αναγκαία</p> |
| Προϋποθέσεις  |  |
| Προϋποθέσεις χορήγησης απαλλαγής – Συνδυασμός με την παράγραφο 4 του ίδιου άρθρου |  |
| Πραγματικοί φορείς επιχείρησης  |  |
| Εξουσιοδοτική διάταξη   |  |
| Εταιρείες που έχουν   |  |



|   |  |
|---|--|
| <p><b>καταστατική έδρα σε τρίτη εκτός Ευρωπαϊκής Ένωσης Χώρα.</b></p> <p><b>Απόδειξη νόμιμων προϋποθέσεων</b></p> <p><b>Χορήγηση απαλλαγής κατόπιν αιτήσεως</b></p> <p><b>Εξουσιοδοτική διάταξη</b></p> <p><b>Κύριοι ή επικαρπωτές από τη σύνταξη του οριστικού συμβολαίου</b></p> <p><b>Εταιρείες των περιπτώσεων α', β' και γ' στις οποίες τα φυσικά πρόσωπα που κατέχουν τις μετοχές, μερίδια ή μερίδες δεν είχαν Α.Φ.Μ. αλλά απέκτησαν εντός μηνός από τη δημοσίευση του ν. 4446/2016</b></p> | <p>λεπτομέρεια για την εφαρμογή των διατάξεων του προηγούμενου εδαφίου.</p> <p><b>4.</b> Εξαιρούνται από την υποχρέωση της παραγράφου 1 εταιρείες που έχουν την έδρα τους, σύμφωνα με το καταστατικό τους, σε τρίτη χώρα εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης και συντρέχουν οι αναφερόμενες στην παράγραφο 3 υπό στοιχεία α', β' και γ' περιπτώσεις, εφόσον η καταστατική τους έδρα δεν βρίσκεται σε κράτη μη συνεργάσιμα σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις για τα κράτη αυτά του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος.</p> <p><b>(14)</b></p> <p><b>5.</b> Η απόδειξη των νόμιμων προϋποθέσεων για την υπαγωγή του στις εξαιρέσεις των παραγράφων 2, 3 και 4 βαρύνει το πρόσωπο που τις επικαλείται.</p> <p><b>6.</b> Στις περιπτώσεις γ' και στ' της παραγράφου 2, καθώς και στην περίπτωση δ' της παραγράφου 3, η απαλλαγή χορηγείται κατόπιν αίτησης των νομικών προσώπων προς το Υπουργείο Οικονομικών. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται τα δικαιολογητικά που απαιτούνται, ο χρόνος, η διαδικασία και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για τη χορήγηση των απαλλαγών αυτών.</p> <p><b>7.</b> Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος τα νομικά πρόσωπα που αναφέρονται στην παράγραφο 1 του παρόντος άρθρου θεωρούνται κύριοι ή επικαρπωτές από το χρόνο σύνταξης των οριστικών συμβολαίων ανεξάρτητα από τη μεταγραφή τους.</p> <p><b>8.</b> Οι εξαιρέσεις των περιπτώσεων α', β' και γ' της παραγράφου 3 εφαρμόζονται και στην περίπτωση που τα φυσικά πρόσωπα, τα οποία κατέχουν τις μετοχές, μερίδια ή μερίδες εταιρειών με καταστατική έδρα στην Ελλάδα ή σε άλλο κράτος-μέλος της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.) - εφόσον τα κράτη αυτά δεν ανήκουν στα μη συνεργάσιμα κράτη, όπως ορίζονται στις σχετικές διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος -οι οποίες είχαν αποκτήσει ακίνητα μέχρι και την 31η Δεκεμβρίου 2009, υπό την προϋπόθεση ότι τα φυσικά πρόσωπα ήταν, κατά το χρόνο φορολογίας, φορολογικοί κάτοικοι κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης ή του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (Ε.Ο.Χ.)- εφόσον τα κράτη αυτά δεν ανήκουν στα μη συνεργάσιμα κράτη, όπως</p> |
|---|--|

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Εξουσιοδοτική διάταξη</b> | <p>ορίζονται στις σχετικές διατάξεις του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος - και διέθεταν αριθμό φορολογικού μητρώου του κράτους αυτού. Οι διατάξεις του προηγούμενου εδαφίου εφαρμόζονται εφόσον τα πρόσωπα αυτά απέκτησαν αριθμό φορολογικού μητρώου στην Ελλάδα μετά το χρόνο φορολογίας και σε κάθε περίπτωση εντός μηνός από τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.</p> <p><b>(15)</b></p> <p><b>9.</b> Με απόφαση του Γενικού Γραμματέα Δημοσίων Εσόδων καθορίζονται τα απαιτούμενα κατά περίπτωση δικαιολογητικά για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου αυτού και κάθε άλλο σχετικό θέμα.</p> <p><b>(15)</b></p> |
|------------------------------|--|

**(1)** Το άρθρο στην αρχική του μορφή πριν την αντικατάστασή του από το άρθρο 57 του ν.3842/2010 (Α΄58) παρατίθεται στο τέλος των παρατηρήσεων κωδικοποιημένο.

**(2)** Η περίπτωση α) της παραγράφου 2 του άρθρου 15 τροποποιήθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 50 του ν. 4646/2019 (Α΄ 201) με **ισχύ από την 12<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019**, δηλαδή για ΕΦΑ έτους 2020 και επομένων.

Η προηγούμενη μορφή της παραγράφου ήταν «α)Εταιρείες των οποίων οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά.»

**(3)** Η φράση «από την κατάθεση των δικαιολογητικών στην αρμόδια δημόσια υπηρεσία για έκδοση αρχικής οικοδομικής άδειας» αντικατέστησε τη φράση «από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας» με την παράγραφο 6 του άρθρου 24 του ν. 3943/2011 (Α΄66), **με ισχύ από 1/1/2011**.

**(4)** Η περίπτωση γ) της παραγράφου 2 του άρθρου 15 αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 50 του ν. 4646/2019 (Α΄ 201), **με ισχύ από την 12<sup>η</sup> Δεκεμβρίου 2019**, δηλαδή για ΕΦΑ έτους 2020 και επομένων.

Η προηγούμενη μορφή της διάταξης (πριν τον ν. 4646/2019) είχε ως εξής:

«Ναυτιλιακές επιχειρήσεις που έχουν εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 89/1967 (ΦΕΚ 132΄Α΄), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν. 378/1968 (ΦΕΚ 82 Α΄), το ν. 27/1975 (ΦΕΚ 77Α΄), τον. 814/1978 (ΦΕΚ 144 Α΄) και το ν. 2234/1994 ( ΦΕΚ 142 Α΄) και πλοιοκτήτριες εταιρείες εμπορικών πλοίων για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν στην Ελλάδα αποκλειστικώς ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών, ή που εκμισθώνουν σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις της παρούσας περίπτωσης αποκλειστικά ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών.»

Με την παράγραφο 7α του άρθρου 24 του ν. 3943/2011 (Α΄66) στο τέλος της περίπτωσης γ΄ είχε προστεθεί η φράση «, ή που εκμισθώνουν σε ναυτιλιακές επιχειρήσεις της παρούσας περίπτωσης αποκλειστικά ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών.» Η διάταξη αυτή ισχύει αναδρομικά από 1η Ιανουαρίου 2010.

Με την παράγραφο 7β του άρθρου 24 του ν.3943/2011 (Α΄66) είχε οριστεί ότι «Μεταβιβάσεις ακινήτων από επαχθή ή χαρακτηριστική αιτία σύμφωνα με τις διατάξεις της περίπτωσης γ΄ της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του ν. 3091/2002, όπως ίσχυαν πριν τη συμπλήρωσή τους με τις διατάξεις της προηγούμενης περίπτωσης (νοείται η προσθήκη με την παρ. 7α του άρθρου 24 του ν. 3091/2002) δεν τίγονται.»

**(5)** Η περίπτωση στ) της παραγράφου 2 αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 82 του ν. 4646/2019 (Α΄201), με ισχύ από 1-1-2013 σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 84 του ν. 4646/2019 (Α΄201).

Η προηγούμενη μορφή της διάταξης που ίσχυσε από 1-1-2010 είχε ως εξής :

«Νομικά πρόσωπα τα οποία αποδεδειγμένα επιδιώκουν στην Ελλάδα σκοπούς κοινωφελείς, πολιτιστικούς, θρησκευτικούς, εκπαιδευτικούς για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν για τον κοινωφελή, πολιτιστικό, θρησκευτικό, εκπαιδευτικό σκοπό, για τα ακίνητα που εκμεταλλεύονται εφόσον το προϊόν της εκμετάλλευσης διατίθενται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση αυτών των σκοπών καθώς και για τα ακίνητα που αποδεδειγμένα είναι κενά ή δεν αποφέρουν κανένα εισόδημα.

Στην περίπτωση αυτή επιπίπτει και το Κοινοφελές Ίδρυμα «Αλέξανδρος Σ. Ωνάσης», καθώς και οι εταιρείες των οποίων κατέχει το σύνολο των μετοχών, για ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούνται αποκλειστικά και αποδεδειγμένα για κοινωφελείς, εκπαιδευτικούς, θρησκευτικούς ή πολιτιστικούς σκοπούς στην Ελλάδα, για ακίνητα που εκμεταλλεύονται, εφόσον το προϊόν της εκμετάλλευσης διατίθεται αποδεδειγμένα για την εκπλήρωση αυτών των σκοπών στην Ελλάδα, καθώς και για τα ακίνητα που είναι αποδεδειγμένα κενά(ι)»

(i). Το υπογραμμισμένο εδάφιο προστέθηκε με το άρθρο 153 του ν. 4600/2019 (Α'43) με **ισχύ από 1-1-2013**.

(6) Η περίπτωση ζ', όπως προστέθηκε με την παράγραφο 8 άρθρου 24 του ν.3943/2011 (Α'66) με ισχύ από την **1η Ιανουαρίου 2011**, αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 33 του Ν.4223/2013 (Α' 287).

**Ισχύει από 1-1-2014.**

Η περίπτωση ζ) όπως **ίσχυσε από 1-1-2011 έως και 31-12-2013** είχε ως εξής:

«ζ) Ασφαλιστικά ταμεία ή οργανισμοί κοινωνικής ασφάλισης, καθώς και οι εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσίας που εποπτεύονται από αρχή της χώρας της καταστατικής τους έδρας, εκτός αυτών των οποίων η καταστατική έδρα βρίσκεται σε μη συνεργάσιμα κράτη, σύμφωνα με τις διατάξεις των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 51 Α (i) του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Κ.Φ.Ε., ν. 2238/1994, ΦΕΚ 151 Α').»

(i) Σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 33 του ν. 4223/2013 (Α'287), όπου στο άρθρο 15 γίνεται αναφορά στις διατάξεις των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 51 Α του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Κ.Φ.Ε., ν. 2238/1994, Α' 151), αντικαθίσταται από **1.1.2014** με αναφορά στις διατάξεις του άρθρου 65 του ν. 4172/2013.

(7) Η περίπτωση η' προστέθηκε με την παράγραφο 3 του άρθρου 50 του ν. 4646/2019 (Α' 201) με ισχύ από **12-12-2019**, για ΕΦΑ έτους 2020 και επομένων.

(8) Το δεύτερο εδάφιο της περίπτωσης α της παραγράφου 3 του άρθρου 15 προστέθηκε με την περίπτωση 7 α της παραγράφου Γ του άρθρου τρίτου του ν. 4254/2014 (Α' 85), με **ισχύ από 1-1-2014** (περ 7β της παραγράφου Γ της υποπαραγράφου Β.3 του άρθρου τρίτου του ν. 4254/2014 (ΦΕΚ 85 Α') και τροποποιήθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 50 του ν. 4646/2019 (Α' 201) με ισχύ **από 12-12-2019**, δηλαδή για ΕΦΑ έτους 2020 και επομένων .

Στην αρχική του μορφή το εδάφιο είχε ως εξής «Ανώνυμες εταιρείες, με ανώνυμες μετοχές, εφόσον το σύνολο των μετοχών τους καταλήγει σε εταιρείες, οι μετοχές των οποίων βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά.»

(9) Η περίπτωση δ της παραγράφου 3 του άρθρου 15, η οποία είχε προστεθεί με την παράγραφο 3 του άρθρου 15 του ν. 3091/2020 (Α'266), αντικαταστάθηκε από την παράγραφο 2 του άρθρου 82 του ν. 4646/2019 (Α' 201) και έχει **ισχύ από 1-1-2012**, σύμφωνα με την παράγραφο 5 του άρθρου 84 του ν. 4646/2019.

Η προηγούμενη μορφή της διάταξης που **ίσχυε για έτη 2010 και 2011** ήταν η εξής: «Εταιρείες, των οποίων το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ανήκουν σε Ίδρυμα ημεδαπό ή αλλοδαπό, εφόσον αποδεδειγμένα επιδιώκει στην Ελλάδα κοινωφελείς σκοπούς, για τα ακίνητα που χρησιμοποιούνται για το σκοπό αυτό.»

**(10)** Το πρώτο εδάφιο μετά την περίπτωση ε της παραγράφου 3 του άρθρου 15, τροποποιήθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 50 του ν. 4646/2019 (Α' 201) με **ισχύ από 12-12-2019**, δηλαδή για ΕΦΑ έτους 2020 και επομένως.

Το εδάφιο που ίσχυσε προηγούμενα είχε ως εξής: «Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών των ανωτέρω περιπτώσεων α', β', γ' ανήκει σε εταιρεία, οι μετοχές της οποίας βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά, δεν απαιτείται περαιτέρω δήλωση φυσικών προσώπων για την εταιρεία αυτή, κατά το ποσοστό συμμετοχής της.»

**(11)** Το ένατο εδάφιο της παραγράφου 3 του άρθρου 15 αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 4 του άρθρου 50 του ν. 4646/2019 (Α' 201) με **ισχύ από 12-12-2019**, δηλαδή για ΕΦΑ έτους 2020 και επομένως .

Η προηγούμενη μορφή του είχε διαχρονικά, από το έτος 2010 όπου εισήχθη με τον ν. 3842/2010 (Α' 24), μέχρι και το έτος 2019 ως εξής: «Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών των ανωτέρω περιπτώσεων α', β' και γ' κατέχουν ή διαχειρίζονται (i) πιστωτικά ιδρύματα περιλαμβανομένων και των ταμειωτηρίων ή ταμείων παρακαταθηκών και δανείων, ασφαλιστικά ταμεία, ασφαλιστικές εταιρείες, αμοιβαία κεφάλαια περιλαμβανομένων και των αμοιβαίων κεφαλαίων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κλειστού τύπου, εταιρείες διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων, εταιρείες διαχείρισης ή/και παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών επί κεφαλαίων και αμοιβαίων κεφαλαίων (ii), εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κλειστού τύπου, η καταστατική έδρα των οποίων δεν βρίσκεται σε μη συνεργάσιμο κράτος, όπως αυτό ορίζεται με τις διατάξεις των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 51Α του Κ.Φ.Ε (iii),

και εποπτεύονται από αρχή της χώρας της έδρας τους, καθώς και θεσμικοί επενδυτές που λειτουργούν σε οργανωμένη αγορά κράτους - μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπως αυτή νοείται σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 23 του ν. 2778/1999 (ΦΕΚ 295 Α'), δεν απαιτείται περαιτέρω δήλωση των φυσικών προσώπων κατά το ποσοστό συμμετοχής τους.»

**(i)** Οι λέξεις «ή διαχειρίζονται» προστέθηκαν με την παράγραφο 3α του άρθρου 33 του ν.4223/2013 (Α' 287)

**Ισχύς από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2014**

**(ii)** Οι λέξεις «εταιρείες διαχείρισης ή/και παροχής συμβουλευτικών υπηρεσιών επί κεφαλαίων και αμοιβαίων κεφαλαίων», προστέθηκαν με την παράγραφο 3α του άρθρου 33 του ν.4223/2013 (Α' 287)

**Ισχύς από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2014**

**(iii)** Το εν λόγω εδάφιο είχε ήδη αντικατασταθεί με την παράγραφο 9α άρθρου 24 του ν .3943/2011(Α'66). Η φράση που προϋπήρχε και ίσχυε μέχρι και το έτος 2010 ήταν «εφόσον όλα τα ανωτέρω λειτουργούν σε χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης και εποπτεύονται από αρχή κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης». Επιπλέον σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 33 του ν. 4223/2013 (Α' 287), όπου στο άρθρο 15 γίνεται αναφορά στις διατάξεις των παραγράφων 4 και 5 του άρθρου 51 Α του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος (Κ.Φ.Ε., ν. 2238/1994, Α' 151), αντικαθίσταται από 1.1.2014 με αναφορά στις διατάξεις του άρθρου 65 του ν. 4172/2013.

**(12)** Με την παράγραφο 3β του άρθρου 33 του ν. 4223/2013 (Α' 287) οι λέξεις «κατέχει ή διαχειρίζεται» αντικατέστησαν τη λέξη «ανήκει», που ίσχυε μέχρι 31-12-2013.

**Ισχύς από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2014**

**(13)** Οι λέξεις «με την επιφύλαξη όσων ορίζονται στο προηγούμενο εδάφιο», προστέθηκαν με την παράγραφο 9β του άρθρου 24 του ν. 3943/2011(Α' 66).

**Ισχύς από την 1η Ιανουαρίου 2011 (παράγραφος 11 ιδίου άρθρου)**

**(14)** Η παράγραφος 4, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 4 του άρθρου 33 του ν.4223/2013 (Α' 287) **ισχύει από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2014.**

Η παράγραφος 4, όπως **ίσχυσε για τα έτη 2003 έως και 2013** είχε ως εξής:

«4. Εξαιρούνται από την υποχρέωση της παραγράφου 1 εταιρείες που έχουν την έδρα τους σύμφωνα με το καταστατικό τους σε τρίτη χώρα εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης και συντρέχουν οι αναφερόμενες στην παράγραφο 3 υπό στοιχεία α', β' και γ' περιπτώσεις, εφόσον υπάρχει σύμβαση διοικητικής συνδρομής για την καταπολέμηση της απάτης και της φοροδιαφυγής με τη χώρα της έδρας τους.»

**(15)** Με την παράγραφο 1 του άρθρου 102 του ν. 4446/2016 (Α'240), ο οποίος δημοσιεύθηκε στις **22 Δεκεμβρίου 2016** αντικαταστάθηκε η παράγραφος 8 και προστέθηκε παράγραφος 9.

Σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 102 του ν. 3091/2002, οι ρυθμίσεις της παραγράφου 8 εφαρμόζονται και για υποθέσεις οι οποίες κατά την κατάθεση του παρόντος είναι εκκρεμείς ενώπιον της Φορολογικής Διοίκησης ή των Διοικητικών Δικαστηρίων, καθώς και για υποθέσεις για τις οποίες εκκρεμεί η προθεσμία άσκησης ενδικοφανούς ή δικαστικής προσφυγής ή ενδίκου μέσου. Επίσης, εφαρμόζονται και για υποθέσεις για τις οποίες κατά την κατάθεση του παρόντος οι σχετικές πράξεις έχουν εκδοθεί αλλά δεν έχουν κοινοποιηθεί, οπότε και τροποποιούνται με πράξη του οργάνου που τις εξέδωσε. Για τη χορήγηση της εξαίρεσης στις περιπτώσεις αυτές επιβάλλεται το πρόστιμο της περίπτωσης ε' της παρ. 2 του άρθρου 54 του ν.4174/2013 για κάθε έτος καθυστέρησης απόκτησης του αριθμού φορολογικού μητρώου.

Η προηγούμενη μορφή της παραγράφου 8 με ισχύ **από 1-1-2003** είχε ως εξής : «Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται τα απαιτούμενα κατά περίπτωση δικαιολογητικά για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου αυτού και κάθε άλλο σχετικό θέμα.»

**(1)** Το άρθρο που ίσχυε πριν την 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2010 ήταν ως εξής:

**Το άρθρο παρατίθεται κωδικοποιημένο****Άρθρο 15**

**«1.** Εταιρείες οι οποίες έχουν εμπράγματα δικαιώματα πλήρους ή ψιλής κυριότητας ή επικαρπίας σε ακίνητα που βρίσκονται στην Ελλάδα, καταβάλλουν ειδικό ετήσιο φόρο τρία τοις εκατό (3%) επί της αξίας αυτών, όπως προσδιορίζεται με το άρθρο 17 του νόμου αυτού.

**2.** Από την υποχρέωση της προηγούμενης παραγράφου εξαιρούνται, ανεξάρτητα από τη χώρα στην οποία έχουν την έδρα τους σύμφωνα με το καταστατικό τους:

α) εταιρείες των οποίων οι μετοχές βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά.

β) εταιρείες οι οποίες έχουν και άλλα ακαθάριστα έσοδα στην Ελλάδα τα οποία είναι μεγαλύτερα των ακαθάριστων εσόδων από ακίνητα. Στα ακαθάριστα έσοδα από ακίνητα δεν υπολογίζονται τα έσοδα από ακίνητα, τα οποία ιδιοχρησιμοποιούν οι εταιρείες αποκλειστικά για την άσκηση της επιχειρηματικής τους δραστηριότητας.

**f1** Στην εξαίρεση αυτή υπάγονται, ανεξάρτητα από το ύψος των ακαθάριστων εσόδων τους στην Ελλάδα και για διάστημα επτά ετών από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας και εταιρείες οι οποίες ανεγείρουν κτίρια ή άλλες εγκαταστάσεις που πρόκειται να ιδιοχρησιμοποιήσουν για την άσκηση βιομηχανικής, τουριστικής ή εμπορικής γενικώς επιχείρησης. Η εξαίρεση του προηγούμενου εδαφίου αφορά τα ακίνητα στα οποία πρόκειται να λειτουργήσει η βιομηχανική, τουριστική ή εμπορική επιχείρηση και αίρεται αναδρομικά, αν η εταιρεία δεν προβεί στην έναρξη λειτουργίας της επιχείρησης στα ακίνητα αυτά, μέσα σε επτά έτη από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας, ή αν τα ακίνητα μεταβιβασθούν, εκμισθωθούν, εισφερθούν κατά χρήση, παραχωρηθούν δωρεάν, χρησιμοποιηθούν προς εκμετάλλευση από την εταιρεία ή τρίτο κατά οποιονδήποτε άλλο τρόπο, πριν τη συμπλήρωση δεκαετίας από την έκδοση της αρχικής οικοδομικής άδειας. **f1**

**f1** Τα εδάφια αυτά προστέθηκαν με την παράγραφο 1 του άρθρου 15 του ν. 3193/2003 (ΦΕΚ 266 Α') ισχύς από 1-1-2003.

γ) ναυτιλιακές επιχειρήσεις που έχουν εγκαταστήσει γραφεία στην Ελλάδα σύμφωνα με τις διατάξεις του α.ν. 89/1967 (ΦΕΚ 132/Α'), όπως τροποποιήθηκε και συμπληρώθηκε με τον α.ν. 378/1968 (ΦΕΚ 82/Α'), το ν. 27/1975 (ΦΕΚ 77/Α'), το ν. 814/1978 (ΦΕΚ 144/Α') και το ν. 2234/1994 (ΦΕΚ 142/Α') και πλοιοκτήτριες εταιρείες εμπορικών πλοίων για τα ακίνητα που ιδιοχρησιμοποιούν στην Ελλάδα αποκλειστικώς ως γραφεία ή αποθήκες για την κάλυψη των λειτουργικών τους αναγκών. Επίσης, εταιρείες για τα ακίνητα που εκμισθώνουν σε ναυτιλιακές εταιρείες του α.ν. 89/1967 όπως ισχύει, αποκλειστικά για την εγκατάσταση των γραφείων ή των αποθηκών τους.

**f2** Επίσης εταιρείες που μέχρι την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού ανήκουν σε ναυτιλιακά συμφέροντα για τα ακίνητα που αποκτήθηκαν μέχρι την 1η Ιανουαρίου 2003, εφόσον τα χρήματα που έχουν εισαχθεί στην Ελλάδα για την απόκτηση των ακινήτων αυτών προέρχονται από ναυτιλιακή δραστηριότητα. **f2**

**f2** Το εδάφιο αυτό προστέθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 15 του ν. 3193/2003 (ΦΕΚ 266 Α') ισχύς από 1-1-2003.

δ) εταιρείες οι οποίες ανήκουν στο Ελληνικό Δημόσιο ή σε οργανισμούς δημοσίου δικαίου, όπως αυτοί νοούνται σύμφωνα με την παράγραφο 2 του άρθρου 2 του Π.Δ. 346/1998 (ΦΕΚ 230/Α'), όπως ισχύει.

**3.** Εξαιρούνται από τις διατάξεις της παραγράφου 1 οι εξής κατηγορίες επιχειρήσεων, εφόσον έχουν την έδρα τους σύμφωνα με το καταστατικό τους στην Ελλάδα ή σε άλλη χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης:

α) ανώνυμες εταιρείες που έχουν ονομαστικές μετοχές μέχρι φυσικού προσώπου ή που δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα που τις κατέχουν,

β) εταιρείες περιορισμένης ευθύνης, εφόσον τα εταιρικά μερίδια ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα στα οποία ανήκουν οι εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν,

γ) προσωπικές εταιρείες, εφόσον οι εταιρικές μερίδες ανήκουν σε φυσικά πρόσωπα ή εφόσον δηλώνουν τα φυσικά πρόσωπα στα οποία ανήκουν οι εταιρείες οι οποίες συμμετέχουν,

**f3** δ). εταιρείες, των οποίων το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ανήκουν σε Ίδρυμα ημεδαπό ή αλλοδαπό, εφόσον αποδεδειγμένα επιδιώκει στην Ελλάδα κοινωφελείς σκοπούς. **f3**

**f3** Η περίπτωση δ προστέθηκε με την παράγραφο 3 του άρθρου 15 του ν. 3193/2003 (ΦΕΚ 266 Α') ισχύς από 1-1-2003 ως «εταιρείες, των οποίων το σύνολο των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων ανήκουν σε Ίδρυμα ημεδαπό ή αλλοδαπό, που έχει συσταθεί με διάταξη τελευταίας βουλήσεως και επιδιώκει στην Ελλάδα κοινωφελείς σκοπούς.» και ίσχυε μέχρι δηλώσεις μέχρι και έτους 2007. Αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 4 του άρθρου 25 του ν. 3610/2007 (ΦΕΚ 258 Α'/22-11-2007). Η απαλλαγή αυτή εφαρμόζεται από 1/1/2008.

**f4** Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών των περιπτώσεων α', β', γ' ανήκει σε εταιρεία, οι μετοχές της οποίας βρίσκονται σε διαπραγμάτευση σε οργανωμένη χρηματιστηριακή αγορά, δεν απαιτείται περαιτέρω δήλωση φυσικών προσώπων για την εταιρεία αυτή κατά το ποσοστό συμμετοχής της.

Αν το σύνολο ή μέρος των ονομαστικών μετοχών, μεριδίων ή μερίδων των εταιρειών των περιπτώσεων α', β', γ' κατέχουν πιστωτικά ιδρύματα, περιλαμβανομένων και των ταμειυτηρίων ή ταμείων παρακαταθηκών και δανείων, ασφαλιστικά ταμεία, ασφαλιστικές εταιρείες, αμοιβαία κεφάλαια, περιλαμβανομένων και των αμοιβαίων κεφαλαίων επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κλειστού τύπου, εταιρείες διαχείρισης αμοιβαίων κεφαλαίων, εταιρείες συλλογικών επενδύσεων σε ακίνητη περιουσία κλειστού τύπου, εφόσον όλα τα ανωτέρω λειτουργούν σε χώρα της Ευρωπαϊκής Ένωσης και εποπτεύονται από αρχή κράτους μέλους της Ευρωπαϊκής Ένωσης, καθώς και "θεσμικοί επενδυτές" που λειτουργούν σε οργανωμένη αγορά χώρας της Ευρωπαϊκής Ένωσης, όπως αυτή νοείται σύμφωνα με την παράγραφο 1 του άρθρου 23 του Ν.2778/1999 (ΦΕΚ 295/Α'), δεν απαιτείται περαιτέρω δήλωση των φυσικών προσώπων κατά το ποσοστό συμμετοχής τους. **f4**

**f4** Τα εδάφια αυτά προστέθηκαν με την παράγραφο 4 του άρθρου 15 του ν. 3193/2003 (ΦΕΚ 266 Α') ισχύς από 1-1-2003.

4. Εξαιρούνται από την υποχρέωση της παραγράφου 1 εταιρείες που έχουν την έδρα τους σύμφωνα με το καταστατικό τους σε τρίτη χώρα εκτός της Ευρωπαϊκής Ένωσης και συντρέχουν οι αναφερόμενες στην παράγραφο 3 υπό στοιχεία α', β' και γ' περιπτώσεις, εφόσον υπάρχει σύμβαση διοικητικής συνδρομής για την καταπολέμηση της απάτης και της φοροδιαφυγής με τη χώρα της έδρας τους.

5. Η απόδειξη των νόμιμων προϋποθέσεων για την υπαγωγή του στις εξαιρέσεις των παραγράφων 2, 3 και 4 βαρύνει το πρόσωπο που τις επικαλείται.



6. Για την εφαρμογή των διατάξεων του παρόντος τα νομικά πρόσωπα που αναφέρονται στην παράγραφο 1 θεωρούνται κύριοι ή επικαρπωτές από το χρόνο σύνταξης των οριστικών συμβολαίων ανεξάρτητα από τη μεταγραφή τους.

**f5** 7. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται τα απαιτούμενα κατά περίπτωση δικαιολογητικά για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου αυτού και κάθε άλλο σχετικό θέμα. **f5**

**f5** Η παράγραφος 7 προστέθηκε με την παράγραφο 5 του άρθρου 15 του ν. 3193/2003 (ΦΕΚ 266 Α') ισχύς από 1-1-2003.)

---

## ΑΠΑΛΛΑΓΕΣ ΑΠΟ ΤΟΝ Ε.Φ.Α. ΠΟΥ ΠΕΡΙΛΑΜΒΑΝΟΝΤΑΙ ΣΕ ΑΛΛΟΥΣ ΝΟΜΟΥΣ

**1. Παράγραφος 1 του άρθρου 51 της Συμφωνίας για την Ασιατική Τράπεζα Υποδομών και Επενδύσεων που κυρώθηκε με το άρθρο 1 του ν. 4607/2019 (Α'65)**

«1. Η Τράπεζα, τα στοιχεία του ενεργητικού της, τα περιουσιακά στοιχεία, τα έσοδα και οι πράξεις και συναλλαγές της σύμφωνα με την παρούσα Συμφωνία απαλλάσσονται από κάθε φορολογία και από όλους τους δασμούς. Η Τράπεζα απαλλάσσεται επίσης από οποιαδήποτε υποχρέωση καταβολής, παρακράτησης ή είσπραξης οποιουδήποτε φόρου ή δασμού.»

**2. Υποπαράγραφος 36.1.12 της Σύμβασης παραχώρησης της Μελέτης-Κατασκευής- Χρηματοδότησης- Λειτουργίας- Συντήρησης και Εκμετάλλευσης του Νέου Διεθνούς Αερολιμένα Ηρακλείου Κρήτης και Μελέτη- Κατασκευή και Χρηματοδότηση των Οδικών του Συνδέσεων, η οποία κυρώθηκε με το πρώτο άρθρο του ν. 4612/2019 (Α' 77)**

«**36.1.12** Προς αποφυγή αμφιβολιών, η Εταιρεία (συμπεριλαμβανομένου τυχόν Κατόχου Δικαιώματος Αεροδρομίου), δεν εμπίπτει στο πεδίο εφαρμογής του ν. 4223/2013, όπως ισχύει, ή οποιουδήποτε άλλου νόμου ή διοικητικής πράξης με παρόμοιο αποτέλεσμα και δεν υποχρεούται σε καταβολή φόρων ή δασμών ακίνητης περιουσίας (ειδικών ή συγκεντρωτικών) αναφορικά με το Αεροδρόμιο και τη Ζώνη Εμπορικών Χρήσεων».

**3. Παράγραφος 9 του άρθρου 2 του ν. 4626/2019 (Α' 141), η οποία αναφέρεται στην αστική μη κερδοσκοπική εταιρεία με την επωνυμία «ΜΑΤΙ ΞΑΝΑ»**

«9. Η Εταιρεία απαλλάσσεται από κάθε δημόσιο, δημοτικό, κοινοτικό ή υπέρ τρίτου άμεσο ή έμμεσο φόρο, με εξαίρεση τον φόρο προστιθέμενης αξίας και απολαμβάνει γενικά όλων των δικονομικών και άλλων προνομίων και ατελειών του Δημοσίου.»

**4. Παράγραφος 1 του άρθρου 8 της Συμφωνίας Έδρας μεταξύ της Κυβέρνησης της Ελληνικής Δημοκρατίας και του Ευρωπαϊκού Οργανισμού Ασφάλειας Δικτύων και Πληροφοριών (ENISA), «Ευρωπαϊκού Οργανισμού**

**Κυβερνοασφάλειας (ENISA)» που κυρώθηκε με ν. 4627/2019 (Α' 143) και έχει την ισχύ που προβλέπει το άρθρο 28 παράγραφος 1 του Συντάγματος**

«1. Ο Οργανισμός απαλλάσσεται από όλους τους εθνικούς, τοπικούς ή δημοτικούς άμεσους φόρους και όλα τα διοικητικά τέλη σχετικά με τις εγκαταστάσεις που του ανήκουν ή μισθώνει, τα περιουσιακά του στοιχεία και τα κεφάλαιά του. Η απαλλαγή από τέτοιους φόρους και τέλη δεν εφαρμόζεται εντούτοις σε όσους φόρους ή τέλη καταβάλλονται σύμφωνα με την ελληνική νομοθεσία από πρόσωπα που συμβάλλονται με τον Οργανισμό.»

**5. Παράγραφος 1 του άρθρου 8 της Συμφωνίας για την έδρα μεταξύ της Κυβέρνησης της Ελληνικής Δημοκρατίας και της Ευρωπαϊκής Υπηρεσίας Υποστήριξης για το Άσυλο (EASO) για τη λειτουργία του επιχειρησιακού γραφείου της EASO στην Ελλάδα, που κυρώθηκε με το ν. 4697/2020 (Α' 120) και έχει την ισχύ που προβλέπει το άρθρο 28 παρ. 1 του Συντάγματος**

«1. Το επιχειρησιακό γραφείο της EASO και τα περιουσιακά της στοιχεία απαλλάσσονται από κάθε μορφή άμεσων φόρων και δασμών εντός των ορίων των επίσημων δραστηριοτήτων του. Ωστόσο, η εν λόγω απαλλαγή δεν ισχύει για φόρους και δασμούς που είναι καταβλητέοι βάσει της ελληνικής νομοθεσίας από πρόσωπα που έχουν συμβατική σχέση με τον Οργανισμό.»

**6. Παράγραφος 12.15 της Συμφωνίας Φιλοξενούσας Χώρας μεταξύ της Ελληνικής Δημοκρατίας και της TRANS ADRIATIC PIPELINE A.G που κυρώθηκε με το ν.4217/2013 (Α'267).**

«12.15 Ο Επενδυτής του Έργου δεν υπόκειται στον ειδικό φόρο επί των ακινήτων με συντελεστή 15% (σύμφωνα με Ελληνικό Νόμο 3091/2002) και ούτε απαιτείται από τον Επενδυτή του Έργου να υποβάλλει τις αντίστοιχες ετήσιες φορολογικές δηλώσεις.»

## Άρθρο 16

### Ευθύνη παρένθετων προσώπων

|  |  |
|--|--|
| <p><b>Ευθύνη παρένθετου προσώπου</b></p> <p><b>Ορισμός παρένθετου Προσώπου</b></p> | <p><b>1.</b> Παρένθετα πρόσωπα ευθύνονται σε ολόκληρο με τον υπόχρεο για την καταβολή του φόρου που προβλέπεται στο προηγούμενο άρθρο. Για τους σκοπούς του νόμου αυτού παρένθετο πρόσωπο είναι κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που συμμετέχει με οποιαδήποτε μορφή ή ποσοστό σε νομικό πρόσωπο, της παραγράφου 1 του άρθρου 15, που έχει κυριότητα ή επικαρπία σε ακίνητο ή συμμετέχει σε τρίτο νομικό πρόσωπο που έχει κυριότητα ή άλλα εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητο ή παρεμβάλλεται με οποιονδήποτε τρόπο στη σειρά των συμμετοχών στο κεφάλαιο ενός νομικού προσώπου.</p> |
| <p><b>Ευθύνη των νέων κυρίων ή επικαρπωτών</b></p>                                 | <p><b>2.</b> Αν η κυριότητα ή η επικαρπία σε ακίνητο μεταβιβασθούν, για την καταβολή του επιμεριστικά αναλογούντος οφειλόμενου φόρου, που προβλέπεται στο προηγούμενο άρθρο, και των προσαυξήσεων ευθύνεται σε ολόκληρο με τον υπόχρεο και ο νέος κύριος ή επικαρπωτής.</p>  |

**Άρθρο 17**  
**Διαδικασία επιβολής του ειδικού φόρου**

|   |   |
|---|---|
| <p><b>Χρόνος γένεσης φορολογικής υποχρέωσης</b></p> <p><b>Υπολογισμός φόρου</b></p> <p><b>Υπόχρεοι σε δήλωση:</b></p> <p><b>Οι υπόχρεοι σε καταβολή Ε.Φ.Α.</b></p> <p><b>Α.Ε. &amp; Ε.Π.Ε. καταστατικού σκοπού αγοράς, διαχείρισης, επένδυσης και εκμετάλλευση ακινήτων.</b></p> <p><b>Νομικές οντότητες &amp; ν.π. περιπτώσεων γ' και στ' παραγράφου 2 και περίπτωσης παραγράφου 3 άρθρου 15</b></p> <p><b>Υποχρεώσεις συμβολαιογράφων</b></p> <p><b>Εξουσιοδοτική διάταξη</b></p> | <p><b>1.</b> Χρόνος γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης είναι η 1η Ιανουαρίου κάθε έτους.</p> <p><b>2.</b> Για τον υπολογισμό του φόρου λαμβάνεται υπόψη η αξία που έχουν τα ακίνητα και τα εμπράγματα σε αυτά δικαιώματα κατά την 1η Ιανουαρίου του έτους φορολογίας, για τον προσδιορισμό της οποίας εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 10 του Ν.2961/2001.</p> <p><b>3.</b> Υποχρέωση υποβολής δήλωσης ειδικού φόρου επί των ακινήτων έχουν:</p> <p>α) Οι νομικές οντότητες και τα νομικά πρόσωπα που είναι υπόχρεα στο φόρο σύμφωνα με το άρθρο 15 του νόμου αυτού.</p> <p>β) Ανώνυμες εταιρείες και εταιρείες περιορισμένης ευθύνης οι οποίες έχουν ως σκοπό, σύμφωνα με το καταστατικό τους, την αγορά, διαχείριση, επένδυση και εκμετάλλευση ακινήτων.</p> <p>γ) Οι νομικές οντότητες και τα νομικά πρόσωπα των περιπτώσεων γ' και στ' της παραγράφου 2 του άρθρου 15 του νόμου αυτού, καθώς και αυτά της περίπτωσης δ' της παραγράφου 3 του ίδιου νόμου.</p> <p><b>(1)</b></p> <p><b>4.</b> Οι συμβολαιογράφοι οι οποίοι, δυνάμει των διατάξεων του άρθρου 116 του Κώδικα Φορολογίας Κληρονομιών, Δωρεών και Γονικών Παροχών και του άρθρου 14 του α.ν. 1521/1950, αποστέλλουν στην αρμόδια Δ.Ο.Υ. αντίγραφα των συμβολαίων μεταβίβασης ακινήτων με οποιαδήποτε αιτία, οφείλουν, κατά την αποστολή των συμβολαίων στα οποία συμβαλλόμενος είναι αλλοδαπή εταιρεία ή άλλο νομικό πρόσωπο ή οντότητα ή ημεδαπή εταιρεία στην οποία μετέχει αλλοδαπή εταιρεία ή νομικό πρόσωπο ή οντότητα, να αποστέλλουν δεύτερο αντίγραφο των συμβολαίων αυτών συνοδευόμενο από ειδικό διαβιβαστικό.</p> <p>Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζεται η Υπηρεσία του Υπουργείου Οικονομικών, στην οποία θα διαβιβάζονται από τις αρμόδιες Δ.Ο.Υ. τα αντίγραφα των πιο πάνω συμβολαίων, και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή της διάταξης αυτής. <b>(2)</b></p> |
|---|---|

|  |   |
|--|---|
| <p>Αρμόδιος προϊστάμενος</p>   | <p>5. Για την παραλαβή των δηλώσεων και τη βεβαίωση του φόρου αρμόδιος είναι ο προϊστάμενος της δημόσιας οικονομικής υπηρεσίας, που είναι αρμόδια για τη φορολογία εισοδήματος. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών μπορεί κάθε φορά να τροποποιείται η αρμοδιότητα που ορίζεται από το προηγούμενο εδάφιο.</p>  |
| <p>Εξουσιοδοτική διάταξη</p>   | <p>(3)</p>  |
| <p>Ημερομηνία υποβολής Δήλωσης</p>   | <p>6. Η δήλωση υποβάλλεται μέχρι την 20ή Μαΐου του έτους φορολογίας. Για τον τρόπο υποβολής της δήλωσης εφαρμόζονται οι διατάξεις του άρθρου 68 του Ν.2961/2001.</p>  |
| <p>Τρόπος υποβολής</p>   | <p>Ο φόρος που αναλογεί καταβάλλεται εφάπαξ με την υποβολή της δήλωσης. Η δήλωση που υποβάλλεται χωρίς την καταβολή του φόρου θεωρείται απαράδεκτη και δεν παράγει έννομα αποτελέσματα.</p>   |
| <p>Εφάπαξ καταβολή</p>   | <p>(4)</p>  |
| <p>Απαράδεκτη δήλωση</p>   | <p>7. Για την καταχώρηση των δηλώσεων που υποβάλλονται, την έκδοση των πράξεων επιβολής του φόρου, την επίδοση των προσκλήσεων, των πράξεων και των υπόλοιπων εγγράφων, την εξώδικη λύση των διαφορών, την έκπτωση του δικαιώματος του Δημοσίου για την κοινοποίηση πράξης επιβολής φόρου και προστίμου, το απόρρητο των φορολογικών στοιχείων και γενικά τη διαδικασία βεβαίωσης του φόρου εφαρμόζονται ανάλογα οι διατάξεις για την επιβολή του φόρου εισοδήματος φυσικών και νομικών προσώπων, όπως ισχύουν.</p> |
| <p>Καταχώριση δήλωσης, έλεγχος, παραγραφή, απόρρητο, διαδικασία βεβαίωσης φόρου,</p> | <p>(5)</p>  |
| <p>Πρόσθετοι φόροι και πρόστιμα</p>  | <p>8. Για την επιβολή των πρόσθετων φόρων και προστίμων εφαρμόζονται οι διατάξεις των παραγράφων 1, 4, 5, 6, 7 και 8 του άρθρου 1, καθώς και των άρθρων 2, 4, 9, 15, 22, 23 και 24 του Ν.2523/1997 (ΦΕΚ 179/Α'), όπως ισχύουν.</p>  |
| <p>Εξουσιοδοτική διάταξη</p>   | <p>(5)</p> <p>9. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζεται ο τύπος και το περιεχόμενο της δήλωσης, καθώς και κάθε άλλο θέμα που αφορά την εφαρμογή του άρθρου αυτού.</p> <p>(5)</p>  |

---

**(1)** Η παράγραφος 3 προστέθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 57 του ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58 Α΄) και ισχύει από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2010.

**(2)**

Η παράγραφος 4 προστέθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 57 του ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58 Α΄) και ισχύει από 1<sup>η</sup> Ιανουαρίου 2010.

**(3)**

Η παράγραφος αυτή αναριθμήθηκε από 3 σε 5 με την παράγραφο 2 του άρθρου 57 του ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58 Α΄).

**(4)**

Η παράγραφος αυτή αναριθμήθηκε από 4 σε 6 με την παράγραφο 2 του άρθρου 57 του ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58 Α΄).

**(5)**

Οι παράγραφοι 4, 5, 6 και 7 αναριθμήθηκαν σε 6, 7, 8 και 9 με την παράγραφο 2 του άρθρου 57 του ν. 3842/2010 (ΦΕΚ 58 Α΄).

**Μεταβατική διάταξη**  
**Ειδικός φόρος επί των ακινήτων**  
**Άρθρο 58**  
**ν. 3842/2010**

|                              |  |
|------------------------------|--|
| <b>Μεταβίβαση ακινήτων</b>   | <p><b>1.</b> Μεταβιβάσεις ακινήτων από επαχθή ή χαριστική αιτία νομικών προσώπων ή νομικών οντοτήτων που υπόκεινται στον ειδικό φόρο επί των ακινήτων που προβλέπεται στο άρθρο 15 του ν. 3091/2002, όπως ισχύει μετά την τροποποίησή του από το προηγούμενο άρθρο, εφόσον πραγματοποιηθούν σε φυσικά πρόσωπα μέσα σε έξι (6) μήνες από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, απαλλάσσονται από το φόρο υπεραξίας, που προβλέπεται από τις διατάξεις της περίπτωσης ζ΄ της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του Κ.Φ.Ε., τον ειδικό φόρο επί των ακινήτων, καθώς και από το ήμισυ του φόρου δωρεάς ή μεταβίβασης, που αναλογεί κατά περίπτωση.</p> <p>Εάν το φυσικό πρόσωπο προς το οποίο πραγματοποιείται η μεταβίβαση του προηγούμενου εδαφίου αποδεικνύει ότι είναι πραγματικός κύριος του ακινήτου δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της περίπτωσης γ΄ του άρθρου 17 του Κ.Φ.Ε., υπό την προϋπόθεση ότι κατά το χρόνο κτήσης του ακινήτου από το νομικό πρόσωπο δε θα είχαν εφαρμογή για τον πραγματικό κύριο οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 19 του Κ.Φ.Ε.</p> |
| <b>Χρονική διάρκεια</b>      |  |
| <b>Κίνητρα</b>               |  |
| <b>Πραγματικός κύριος</b>    |  |
| <b>Εξουσιοδοτική διάταξη</b> |  |
|                              | <p><b>2.</b> Με απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθορίζονται τα απαιτούμενα αποδεικτικά στοιχεία, λοιπές λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής και παρατείνεται η προθεσμία της παραγράφου 1 του άρθρου αυτού.</p>  |

**Μεταβατική διάταξη**  
**Ειδικός φόρος επί των ακινήτων**  
**Άρθρο 18**  
**ν. 3091 /2002**  
**Μεταβατική διάταξη**

|                               |   |
|-------------------------------|---|
| <b>Υποβολή ΕΦΑ έτους 2003</b> | <b>1.</b> Ειδικά κατά την πρώτη εφαρμογή του νόμου, η δήλωση του άρθρου 17 θα υποβληθεί μέχρι την 20ή Ιουλίου 2003.   |
| <b>Μεταβίβαση Ακινήτου</b>    | <b>2.</b> Μεταβιβάσεις ακινήτων από επαχθή ή χαριστική αιτία εταιρειών που υπόκεινται στον ειδικό φόρο που προβλέπεται στο άρθρο 15 του παρόντος, εφόσον πραγματοποιηθούν σε φυσικά ή νομικά πρόσωπα που εξαιρούνται από την υποχρέωση καταβολής του πιο πάνω φόρου μέσα σε έξι (6) μήνες από την έναρξη ισχύος του νόμου αυτού, απαλλάσσονται από την υποχρέωση καταβολής του φόρου υπεραξίας, που προβλέπεται από τις διατάξεις της περίπτωσης ζ της παραγράφου 3 του άρθρου 28 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος, του πιο πάνω ειδικού φόρου, καθώς και από το ήμισυ του φόρου δωρεάς ή μεταβίβασης, που αναλογεί κατά περίπτωση.<br>Εάν η μεταβίβαση του ακινήτου γίνεται προς φυσικό πρόσωπο, το οποίο αποδεικνύει ότι είναι ο πραγματικός κύριος του ακινήτου ή σύζυγος αυτού ή έχει σχέση συγγενείας κατευθείαν γραμμή μέχρι δευτέρου βαθμού με αυτόν, δεν έχουν εφαρμογή οι διατάξεις της περίπτωσης γ' του άρθρου 17 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος και οι διατάξεις των παραγράφων 1, 2 και 3 του άρθρου 34 του Ν. 2961/2001 (ΦΕΚ 266 Α'), υπό την προϋπόθεση ότι κατά το χρόνο κτήσης του ακινήτου από την εταιρεία δεν θα είχαν εφαρμογή για τον πραγματικό κύριο οι διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 19 του Κώδικα Φορολογίας Εισοδήματος. Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών καθορίζονται τα απαιτούμενα αποδεικτικά στοιχεία και λοιπές λεπτομέρειες εφαρμογής της διάταξης αυτής. |
| <b>Χρονική διάρκεια</b>       |   |
| <b>Κίνητρα</b>                |   |
| <b>Πραγματικός κύριος</b>     |   |
| <b>Εξουσιοδοτική διάταξη</b>  | <b>(1)</b><br><b>3.</b> Με απόφαση του Υπουργού Οικονομίας και Οικονομικών μπορεί να παρατείνονται οι προθεσμίες των προηγούμενων παραγράφων.<br><b>(2)</b>   |



---

(1) Το δεύτερο εδάφιο της παρ.2 αντικαταστάθηκε ως άνω με την παρ.1 άρθρου 35 του ν. 3220/2004 (ΦΕΚ Α 15 Α') Έναρξη ισχύος από 1.1.2003 (παράγραφος 2 του ίδιου άρθρου).

(2) Η παράγραφος αυτή προστέθηκε με την παρ.6 άρθρου 15 του ν. 3193/2003, ΦΕΚ 266 Α'). Έναρξη ισχύος από 1.1.2003.