
Εφαρμοστική Οδηγία 13/2021

Ο περί Φόρου Ακίνητης Ιδιοκτησίας Νόμος Ο περί Φόρου Κεφαλαιουχικών Κερδών Νόμος

ΔΗΛΩΣΕΙΣ/ΣΤΟΙΧΕΙΑ/ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΟΝΤΑΙ ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Αναφέρομαι στο πιο πάνω θέμα και σας παραθέτω πιο κάτω τα απαιτούμενα έγγραφα που απαιτούνται για να διεκπεραιωθούν οι αναφερόμενες εργασίες.

1) Δήλωση Διάθεσης Ακίνητης Περιουσίας ([Εντυπο Τ.Φ.401](#)) πλήρως συμπληρωμένη.

2) Στοιχεία που πρέπει να συνοδεύουν τη Δήλωση Διάθεσης Ακίνητης Περιουσίας:

Α) ΔΙΑΘΕΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕΤΑΞΥ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΧΩΡΙΣ ΣΥΓΓΕΝΕΙΑ ΜΕΤΑΞΥ ΤΟΥΣ:

(1) Αγοραπωλητήριο έγγραφο μεταξύ αγοραστή και πωλητή που να είναι χαρτοσημασμένο (πρωτότυπο ή πιστό αντίγραφο). Εάν πρόκειται για προφορική συμφωνία αγοραπωλησίας, τότε πρέπει να παρουσιαστούν ο αγοραστής και ο πωλητής για να υπογράψουν τη δήλωση ή να είναι πιστοποιημένες οι υπογραφές τους από πιστοποιούντα υπάλληλο.

(2)(i) Στοιχεία ή αποδείξεις για το κόστος αγοράς/κατασκευής/ανακαίνισης του πωληθέντος ακινήτου, π.χ. τίτλος ιδιοκτησίας ή αριθμός δήλωσης μεταβίβασης.

(ii) Στην περίπτωση που το ακίνητο που πρόκειται να πωληθεί, αγοράστηκε μετά το 2004 και καταβλήθηκε Φ.Π.Α. και αφορά κτίριο που κτίστηκε μετά την 1/1/1980 και που δεν συμπεριλαμβάνεται στην εκτίμηση του Κτηματολογίου για την αγοραία αξία κατά την 1/1/1980, να προσκομίζονται αποδείξεις, τιμολόγια, γραπτή συμφωνία με τον εργολάβο για το κόστος ανέγερσης, αρχιτεκτονικά σχέδια και άδεια οικοδομής.

Στην περίπτωση που το κτίριο κτίστηκε πριν αρκετά χρόνια και δεν υπάρχουν αποδείξεις, να προσκομίζεται μαζί με τα αρχιτεκτονικά σχέδια και την άδεια οικοδομής, και βεβαίωση από τον αρχιτέκτονα για το κόστος ανέγερσης του κτιρίου, καθώς και βεβαίωση από την ΑΗΚ για την πρώτη σύνδεση του ηλεκτρικού ρεύματος.

(3) Στην περίπτωση που διεκδικούνται τόκοι για την απόκτηση του ακινήτου, να προσκομίζεται βεβαίωση από την τράπεζα για την ημερομηνία σύναψης του δανείου, το ποσό και το σκοπό του δανείου, καθώς και κατάσταση των πληρωτέων τόκων ανά έτος.

(4) Σε περίπτωση πληρωμής προμήθειας, να υποβάλλεται η απόδειξη πληρωμής στον εγκεκριμένο κτηματομεσίτη. Στην περίπτωση που υπάρχει συμφωνία για προμήθεια σε ποσοστό μεγαλύτερο από 3% - 5% της τιμής πώλησης, να προσκομίζεται η γραπτή συμφωνία.

- (5) Εάν διεκδικείται η απαλλαγή για πώληση κύριας κατοικίας, να προσκομίζεται η κατάσταση κατανάλωσης ηλεκτρικού ρεύματος από την Α.Η.Κ. (βεβαίωση για ημερομηνία σύνδεσης του ηλεκτρικού ρεύματος και κατάσταση στην οποία να φαίνονται λεπτομερώς οι καταναλώσεις ρεύματος) και οποιοσδήποτε άλλες αποδείξεις που να δείχνουν τη χρήση του ακινήτου ως κύρια κατοικία.
- (6) Σε περίπτωση που ενοικιαζόταν το ακίνητο που πρόκειται να πωληθεί, να προσκομίζεται το ενοικιαστήριο έγγραφο, αν υπάρχει. Αν όχι, να προσκομίζεται κατάσταση ενοικίων που εισπράχθηκαν ανά έτος και απόδειξη πληρωμής προς το Τμήμα Φορολογίας της έκτακτης αμυντικής εισφοράς. Στην περίπτωση που ο πωλητής διεκδικούσε κεφαλαιουχικές εκπτώσεις (αποσβέσεις) στο ενοικιαζόμενο ακίνητο, να προσκομίζεται κατάσταση των κεφαλαιουχικών εκπτώσεων ανά έτος.
- (7) Σε περίπτωση πώλησης οικοπέδου που προήλθε από διαχωρισμό γης, να προσκομίζεται κατάσταση των σχετικών εξόδων ανά έτος μαζί με τις αποδείξεις/τιμολόγια.
- (8) Σε όλες τις περιπτώσεις μεταβίβασης κατοικίας ή διαμερίσματος να προσκομίζεται κατάσταση κατανάλωσης ρεύματος από την ΑΗΚ για να διαφανεί η χρήση του ακινήτου.
- (9) Σε περίπτωση που το ακίνητο που πρόκειται να πωληθεί, αφορά πρώτη κατοικία που αγοράστηκε/αποκτήθηκε με μειωμένο συντελεστή ΦΠΑ ή χορηγία, να προσκομίζεται η επιστολή έγκρισης του ΦΠΑ για διευθέτηση των οφειλών.

Β) ΠΩΛΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕΤΑΞΥ ΔΥΟ ΝΟΜΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ Ή ΝΟΜΙΚΟΥ ΠΡΟΣΩΠΟΥ ΠΡΟΣ ΦΥΣΙΚΟ ΠΡΟΣΩΠΟ Ή ΤΟ ΑΝΤΙΘΕΤΟ.

- (1) Πιστοποιητικά μετόχων από τον Έφορο Εταιρειών για τους μετόχους των εταιρειών (Εάν οι μέτοχοι είναι πάλι εταιρείες να προσκομίζονται εκ νέου οι μέτοχοι).
- (2) Σε περίπτωση μη συνδεδεμένων προσώπων, θα πρέπει να προσκομίζονται τα στοιχεία που αναφέρονται στην περίπτωση διάθεσης ακινήτου μεταξύ φυσικών προσώπων.
- (3) Σε περίπτωση διάθεσης ακινήτου από Εταιρεία, για το οποίο διεκδικήθηκαν κεφαλαιουχικές εκπτώσεις για σκοπούς φόρου εισοδήματος, να προσκομίζονται οι πιο πρόσφατοι εξελεγμένοι λογαριασμοί, συμπεριλαμβανομένης της κατάστασης των κεφαλαιουχικών εκπτώσεων.
- (4) Σε περίπτωση πώλησης σε συγγενικό/συνδεδεμένο πρόσωπο, να προσκομίζονται επιπλέον και τα αρχιτεκτονικά σχέδια του ακινήτου για σκοπούς εκτίμησης και ετοιμασίας εξισωτικής κατάστασης.
- (5) Σε περίπτωση διάθεσης του τελευταίου ακινήτου από εταιρεία, να προσκομίζονται οι οικονομικές καταστάσεις όλων των φορολογικών ετών μέχρι την ημερομηνία πώλησης, για να γίνει εξέταση και από τον Κλάδο Εταιρειών.

Γ) ΠΩΛΗΣΗ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕΤΑΞΥ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΕΙΑ ΜΕΧΡΙ ΤΟΥ 3^{ΟΥ} ΒΑΘΜΟΥ

- (1) Να προσκομίζονται όλα τα έγγραφα/στοιχεία που αναφέρονται στην πώληση φυσικών προσώπων χωρίς συγγένεια.
- (2) Να προσκομίζεται εκτίμηση, εάν υπάρχει, από ιδιώτη εκτιμητή που να υποστηρίζει το Προϊόν διάθεσης/Τιμή πώλησης.

Δ) ΔΩΡΕΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΜΕΤΑΞΥ ΦΥΣΙΚΩΝ ΠΡΟΣΩΠΩΝ ΜΕ ΣΥΓΓΕΝΕΙΑ ΜΕΧΡΙ ΤΟΥ 3^{ΟΥ} ΒΑΘΜΟΥ

- (1) Έντυπο [N.303](#).
- (2) Έντυπο [N.313](#).
- (3) Κατάσταση κατανάλωσης ρεύματος από την ΑΗΚ για να διαφανεί η χρήση του ακινήτου.

Ε) ΔΩΡΕΑΝ ΑΚΙΝΗΤΟΥ ΣΕ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ Ή ΑΠΟ ΟΙΚΟΓΕΝΕΙΑΚΗ ΕΤΑΙΡΕΙΑ ΣΕ ΜΕΤΟΧΟ ΤΗΣ

Να προσκομίζεται συμπληρωμένο το [έντυπο Ε.Πρ.117](#) για απαλλαγή από το Φόρο Κεφαλαιουχικών Κερδών, μαζί με το ακριβές αντίγραφο του καταστατικού της Εταιρείας από τον Έφορο Εταιρειών και το πιστοποιητικό μετόχων από τον Έφορο Εταιρειών κατά την ημερομηνία μεταβίβασης.

ΣΤ) ΑΙΤΗΣΕΙΣ ΕΠΙΣΤΡΟΦΗΣ ΦΟΡΟΥ ΑΚΙΝΗΤΗΣ ΙΔΙΟΚΤΗΣΙΑΣ ΑΠΟ ΑΓΟΡΑΣΤΕΣ

- 1) Έντυπο της αίτησης ([Τ.Φ. 314](#)).
- 2) Αντίγραφο τίτλου εγγραφής ακινήτου.
- 3) Αντίγραφο πωλητηρίου εγγράφου.
- 4) Απόδειξη πληρωμής του φόρου ακίνητης ιδιοκτησίας προς τον πωλητή, όπως προνοούσε η συμφωνία.
- 5) Δήλωση ακίνητης ιδιοκτησίας ([Τ.Φ.303](#)).
- 6) Βεβαίωση από το Κτηματολόγιο ότι με τη μεταβίβαση υλοποιήθηκε κατατεθειμένο πωλητήριο έγγραφο (έντυπο Δ.Ε. 246).
- 7) Βεβαίωση από τον πωλητή για την ημερομηνία παράδοσης του ακινήτου.

Ζ) ΕΓΚΛΩΒΙΣΜΕΝΟΙ ΑΓΟΡΑΣΤΕΣ

- 1) Αντίγραφο επιστολής Κτηματολογίου (Έντυπο Δ.Ε. 234).
- 2) Αντίγραφο πωλητηρίου εγγράφου.
- 3) Δήλωση περιουσίας για ακίνητα που είναι στην κατοχή του αγοραστή και δεν έχουν μεταβιβαστεί στο όνομα του ([Έντυπο Τ.Φ. 318](#)).

Η) ΕΓΚΡΙΣΗ ΑΠΑΛΛΑΓΗΣ ΑΠΟ ΤΟ ΦΟΡΟ ΓΙΑ ΑΝΑΔΙΑΡΘΡΩΣΕΙΣ ΔΑΝΕΙΩΝ ΓΙΑ ΠΩΛΗΣΕΙΣ ΑΚΙΝΗΤΩΝ ΠΟΥ ΥΠΑΓΟΝΤΑΙ ΣΕ ΦΟΡΟ ΚΕΦΑΛΑΙΟΥΧΙΚΩΝ ΚΕΡΔΩΝ

- 1) Δήλωση διάθεσης ακίνητης ιδιοκτησίας λόγω αναδιάρθρωσης δανείων (Τ.Φ.415) ([Έντυπη](#) και [ηλεκτρονική](#) μορφή).
- 2) Συμπληρωματική βεβαίωση για μη συνδεδεμένα πρόσωπα, όταν το ακίνητο πωλείται σε τρίτο πρόσωπο (Τ.Φ.415B) ([Έντυπη](#) και [ηλεκτρονική](#) μορφή).
- 3) Συμφωνία αναδιάρθρωσης δανείου με την τράπεζα ή αγοραπωλητήριο έγγραφο.

- 4) Σύμβαση δανείου.
- 5) (α) Πώληση προς τρίτο μη συνδεδεμένο πρόσωπο:
 - [Τ.Φ. 401](#).
 - Έγκριση/Συμφωνία από την Τράπεζα.
 - Πιστοποιητικό σύστασης Εταιρείας / Πιστοποιητικό Διευθυντών και μετόχων από Έφορο Εταιρειών, σε περίπτωση που στην πώληση εμπλέκεται εταιρεία.
- (β) Αν υπάρχει εγγυητής:
 - Εγγυητήριο Έγγραφο.
- (γ) Αν υπάρχει ενυπόθηκος εγγυητής:
 - Υποθήκη.
- 6) Κατάσταση λογαριασμού δανείου:
 - 01/01/2015 – 31/12/2015.
 - Υπόλοιπο κατά την ημερομηνία της Αναδιάρθρωσης δανείου.
- 7) Αν πωλείται το τελευταίο ακίνητο εταιρείας:
 - Εξελεγμένους Λογαριασμούς.
 - Δήλωση Εισοδήματος Τ.Φ.4.
- 8) Πιστοποιητικό έρευνας από το Κτηματολόγιο.
- 9) Αν υπάρχει τοποθετημένη επιβάρυνση για οφειλόμενους φόρους (memo) από το Τμήμα Φορολογίας, πρέπει να προηγηθεί η διευθέτηση της αποπληρωμής των οφειλόμενων φόρων.
- 10) Ειδικό πληρεξούσιο Έγγραφο / Εξουσιοδότηση.
- 11) Σε περίπτωση που εφαρμόζεται η αντίστροφη χρέωση για ΦΠΑ με βάση το άρθρο 11Δ του Ν.95(Ι)/2000 και η πώληση του ακινήτου υπάγεται σε ΦΠΑ, να προσκομίζεται το τιμολόγιο.
- 12) [Ερωτηματολόγιο](#) για παράδοση τεμαχίου Μ.Α.Ο.Γ., για εξέταση.
- 13) Βεβαίωση επιβολής Φ.Π.Α. (έντυπο Τ.Φ. 1221/2018), όπου χρειάζεται.
- 14) Αντίγραφο της ένορκης δήλωσης που παρουσιάζεται στο Κτηματολόγιο.

Για οποιεσδήποτε διευκρινήσεις, μπορείτε να αποταθείτε στα τηλ. 22308191 / 22308194.

Η έγκαιρη εξυπηρέτηση των πολιτών μπορεί να γίνει μόνο όταν κατατεθούν έγκαιρα όλα τα απαραίτητα στοιχεία στο Τμήμα Φορολογίας, μαζί με το τηλέφωνο επικοινωνίας.

Αίτημα που δεν θα έχει πλήρως συμπληρωμένα όλα τα στοιχεία δεν θα παραλαμβάνεται και όσα αποστέλλονται ταχυδρομικώς θα επιστρέφονται.

ΦΟΡΟΣ ΚΛΗΡΟΝΟΜΙΑΣ

ΔΗΛΩΣΕΙΣ/ΣΤΟΙΧΕΙΑ/ΕΓΓΡΑΦΑ ΠΟΥ ΠΡΕΠΕΙ ΝΑ ΠΡΟΣΚΟΜΙΖΟΝΤΑΙ

Για θανάτους από 01/12/1942 – 31/12/1999

- 1) Δήλωση περιουσίας ([έντυπο Ε. Πρ. 233](#))

Κατάλληλα συμπληρωμένο με πλήρη στοιχεία (διεύθυνση, τηλέφωνο, αρ. ταυτότητας του προσώπου που υποβάλλει τη δήλωση) και δικαιολογητικά έγγραφα.

2) Κατάλογο ακινήτων ([έντυπο Ε. Πρ. 234](#))

(Να επισυνάπτονται τίτλοι ιδιοκτησίας ή πιστοποιητικό έρευνας).

3) Αίτηση Διαχείρισης στο Δικαστήριο*.

4) Ένορκο δήλωση διαχειριστή/ών*.

5) Διάταγμα ορισμού διαχειριστή/ών*.

6) Πρωτότυπο πιστοποιητικό θανάτου και Κληρονόμων από Κοινοτάρχη της κοινότητας του αποβιώσαντος*.

7) Πρωτότυπο πιστοποιητικό θανάτου από Επαρχιακή Διοίκηση*.

8) Αριθμό ταυτότητας του αποβιώσαντος και του διαχειριστή / προσώπου που υποβάλλει τη δήλωση.

9) Χαρτόσημο αξίας €9,00.

10) Πρωτότυπο πιστοποιητικό έρευνας Κτηματολογίου** που να φαίνονται:

α) τα εγγεγραμμένα ακίνητα του αποβιώσαντος κατά τον χρόνο του θανάτου του ή και τα φορολογούμενα ακίνητα επ' ονόματι του·

β) τυχόν μεταβιβάσεις τρία (3) χρόνια πριν το θάνατο.

Σε περίπτωση που κατά την εξέταση της υπόθεσης διαπιστωθεί ότι η υποβολή των στοιχείων για τα εγγεγραμμένα ακίνητα του αποβιώσαντος δεν είναι επαρκή, το Γραφείο δύναται να ζητήσει νέα στοιχεία.

11) Τίτλοι ιδιοκτησίας ακινήτων.

12) Τίτλος ιδιοκτησίας κινητής περιουσίας (π.χ. αυτοκίνητο, μοτοσυκλέτα).

13) Κατάσταση λογαριασμού από την τράπεζα.

*** Σε περίπτωση που το πρωτότυπο έντυπο είναι μοναδικό, τότε μπορεί το ενδιαφερόμενο πρόσωπο να υποβάλει να το υποβάλει μαζί με ευανάγνωστο φωτοαντίγραφο, για να πιστοποιηθεί από Λειτουργό του Γραφείου. Το πρωτότυπο θα επιστραφεί στο ενδιαφερόμενο μέρος.**

Για οποιεσδήποτε διευκρινήσεις μπορείτε να αποταθείτε στα τηλ. 22308195 / 22308196.

Η έγκαιρη εξυπηρέτηση των πολιτών μπορεί να γίνει μόνο όταν κατατεθούν έγκαιρα όλα τα απαραίτητα στοιχεία στο Τμήμα Φορολογίας, μαζί με το τηλέφωνο επικοινωνίας.

Αίτημα που δεν θα έχει πλήρως συμπληρωμένα όλα τα στοιχεία δεν θα παραλαμβάνεται και όσα αποστέλλονται ταχυδρομικώς θα επιστρέφονται.

Ημερομηνία έκδοσης: 15 Απριλίου 2021

Αρ. Φακ. : 13.40.063