



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

Αθήνα, 30 Ιουλίου 2026

ΔΕΛΤΙΟ ΤΥΠΟΥ

ΑΑΔΕ: Ξεμπλοκάρουν οι μεταβιβάσεις κατασχεμένων ακινήτων – Δεν απαιτείται πλέον πλήρης εξόφληση της οφειλής

Στην εξειδίκευση της διαδικασίας και των κριτηρίων αποδέσμευσης των κατασχεμένων ακινήτων, προκειμένου να μεταβιβασθούν (με επαχθή αιτία), προχωρά η Ανεξάρτητη Αρχή Δημοσίων Εσόδων, με Απόφαση του Διοικητή, Γιώργου Πιτσιλή (Α.1158/2026).

Με την παραπάνω απόφαση, καθορίζεται η εφαρμογή του άρθρου 47Α του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ΚΦΔ), για να διευκολύνει τις συναλλαγές στην αγορά ακινήτων και να δώσει μεγαλύτερη ευελιξία στους φορολογούμενους (αρθ. 18 ν. 5293/2026).

Πώς γίνεται η αποδέσμευση του κατασχεμένου ακινήτου

Η αίτηση για την άρση της κατάσχεσης υποβάλλεται ψηφιακά στην πύλη **myAADE** (myaade.gr) μέσω της εφαρμογής «Τα Αιτήματά μου» ακολουθώντας τη διαδρομή: **Ψηφιακές υπηρεσίες myAADE > Τα Αιτήματά μου > Δικαστικό, Μέτρα και οφειλές > Άρση κατάσχεσης που έχει επιβληθεί σε ακίνητο εν όψει μεταβίβασής του από επαχθή αιτία**

Για να εγκριθεί η άρση της κατάσχεσης και να πραγματοποιηθεί η μεταβίβαση με επαχθή αιτία (π.χ. πώληση), πρέπει να πληρούνται **σωρευτικά** οι εξής προϋποθέσεις:

- Ο οφειλέτης να δικαιούται, κατά τον χρόνο της αποδέσμευσης, αποδεικτικό φορολογικής ενημερότητας ή βεβαίωση οφειλής, (αρθ. 12 ΚΦΔ).
- Το τίμημα της πώλησης να μην είναι χαμηλότερο από την εμπορική αξία του ακινήτου, όπως αυτή είχε προσδιοριστεί κατά την επιβολή της κατάσχεσης, ή από την αντικειμενική του αξία, εφόσον αυτή είναι υψηλότερη.
- Από το τίμημα της μεταβίβασης, να παρακρατείται από τον/την συμβολαιογράφο και να αποδίδεται στην ΑΑΔΕ, ποσό που αντιστοιχεί τουλάχιστον στο 25% του τρέχοντος υπολοίπου της κατάσχεσης. Το τελικό ποσοστό μπορεί να είναι μεγαλύτερο και καθορίζεται με βάση κριτήρια φορολογικής συνέπειας του οφειλέτη και εισπραξιμότητας της εναπομένουσας οφειλής.

Εάν το ποσό που προκύπτει από την παρακράτηση της κατάσχεσης είναι μεγαλύτερο από εκείνο που προβλέπει το αποδεικτικό ενημερότητας ή η βεβαίωση οφειλής, θα αποδίδεται το μεγαλύτερο ποσό.

Εφόσον πληρούνται οι παραπάνω προϋποθέσεις, εκδίδεται σχετική απόφαση και αποστέλλεται στον οφειλέτη μαζί με έγγραφο που αποτυπώνει τον υπολογισμό των συντελεστών βαρύτητας κριτηρίων φορολογικής συνέπειας και εισπραξιμότητας της εναπομένουσας οφειλής.

Τι αλλάζει σε σχέση με το προηγούμενο καθεστώς

Μέχρι σήμερα, για να αρθεί μια κατάσχεση και να ολοκληρωθεί η μεταβίβαση ενός ακινήτου, απαιτούνταν, κατά κανόνα, η πλήρης εξόφληση του υπολοίπου της οφειλής.

Με το νέο πλαίσιο, η αποδέσμευση μπορεί να γίνει ακόμη και με μερική καταβολή του χρέους, γεγονός που διευκολύνει σημαντικά τους ιδιοκτήτες που επιθυμούν να αξιοποιήσουν ή να πωλήσουν την περιουσία τους.

Παράδειγμα

Φυσικό πρόσωπο επιθυμεί να πουλήσει ακίνητο στο οποίο έχει επιβληθεί κατάσχεση ύψους **80.000 ευρώ**.

Εφόσον, βάσει των κριτηρίων φορολογικής συνέπειας, συγκεντρώνει την υψηλότερη βαθμολογία (100 βαθμοί), το ποσοστό παρακράτησης διαμορφώνεται στο κατώτατο όριο του 25%.

Στην περίπτωση αυτή για την άρση της κατάσχεσης:

- θα παρακρατηθούν **20.000 ευρώ** ($25\% \times 80.000$ ευρώ) από το τίμημα της πώλησης, εκτός εάν οι διατάξεις περί φορολογικής ενημερότητας ή βεβαίωσης οφειλής επιβάλλουν μεγαλύτερο ποσό. Σε αυτή τη περίπτωση για να αρθεί η κατάσχεση θα πρέπει να παρακρατηθεί αυτό το μεγαλύτερο ποσό (αρθ. 12 ΚΦΔ).
- μετά την καταβολή του ποσού αυτού θα μπορεί να αρθεί η κατάσχεση και να ολοκληρωθεί η μεταβίβαση.

Με το προηγούμενο καθεστώς, ο ίδιος φορολογούμενος θα έπρεπε να εξοφλήσει και τις **80.000 ευρώ** προκειμένου να προχωρήσει η πώληση του ακινήτου.

Για οποιαδήποτε πληροφορία ή διευκρίνιση, οι ενδιαφερόμενοι μπορούν να απευθύνονται στην Εξυπηρέτηση Φορολογουμένων της ΑΑΔΕ, **my1521**:

- Τηλεφωνικά: Στο **1521** (χωρίς χρέωση), εργάσιμες ημέρες από 7:00 έως 20:00
- Ψηφιακά: Στο [my1521](#) (24/7), επιλέγοντας: **Θέματα Είσπραξης Δημοσίων Εσόδων > Δικαστικό - Κατασχέσεις > Άρση Κατασχέσεων**