



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΑΑΔΕ
 Ανεξάρτητη Αρχή
 Δημοσίων Εσόδων

ΑΝΑΡΤΗΤΕΑ ΣΤΟ ΔΙΑΔΙΚΤΥΟ

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

Ταχ. Δ/νση : Χανδρή 1 και
 Θεσσαλονίκης
 Ταχ. Κώδικας : 18346 Μοσχάτο
 Τηλέφωνο : 2104802117,164
 Url : www.aade.gr

ΑΔΑ:
Αθήνα, 12 Αυγούστου 2022

E. 2060

ΠΡΟΣ Ως Πίνακας Αποδεκτών

Θέμα: Παροχή διευκρινίσεων σχετικά με την υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) σύμφωνα με την παρ. 1 του άρθρου 41 και των άρθρων 45 και 48 του ν. 4916/2022 (Α΄ 65).

ΠΕΡΙΛΗΨΗ
<p align="center">A) ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ</p> <p>Παροχή διευκρινίσεων σχετικά με την υποβολή δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) (άρθρα 41 παρ. 1, 45 και 48 του ν. 4916/2022 (Α΄ 65)).</p>
<p align="center">B) ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ</p> <p>Στην εγκύκλιο παρέχονται διευκρινίσεις για τις προθεσμίες υποβολής εμπρόθεσμης δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9) καθώς και για το υποκείμενο του ΕΝ.Φ.Ι.Α. και τον υπόχρεο υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9).</p>
<p align="center">Γ) ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ</p> <p>Νομικά και φυσικά πρόσωπα, υποκείμενα στον ΕΝ.Φ.Ι.Α..</p>

Σε εφαρμογή του ν. 4916/2022 παρέχουμε τις κάτωθι διευκρινίσεις :

A. Γενική προθεσμία εμπρόθεσμης υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων (Ε9)

1. Στην περίπτωση α΄ της παραγράφου 3 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005, όπως αυτή αντικαταστάθηκε με την παράγραφο 2 του άρθρου 48 του ν. 4916/2022, προβλέπεται ότι για τη σύσταση, απόκτηση και κάθε άλλη μεταβολή στα δικαιώματα που υπάγονται στον ΕΝ.Φ.Ι.Α., ο φορολογούμενος υποβάλλει αυτήν εμπρόθεσμα μέχρι την 31^η Μαρτίου (και όχι όπως ίσχυε βάσει της παρ. 1 του αρ. 73 ν. 4607/2019 (Α΄ 65) μέχρι την 31^η Μαΐου) του επόμενου έτους από την ημέρα της σύστασης, απόκτησης και κάθε άλλης μεταβολής, αρχής γενομένης από αυτές που πραγματοποιήθηκαν εντός του έτους 2021.

A.1 Προθεσμία εμπρόθεσμης υποβολής δήλωσης Ε9 σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής

2. Στην ανωτέρω διάταξη ορίζεται ότι σε περίπτωση κληρονομικής διαδοχής, η δήλωση στοιχείων ακινήτων υποβάλλεται εμπρόθεσμα μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα της λήξης της προθεσμίας αποποίησης της κληρονομίας - και επομένως όχι απαραίτητα μέχρι την 31^η Μαρτίου. Η προθεσμία αποποίησης, ορίζεται στον Αστικό Κώδικα (άρθρο 1847), και είναι 4 μήνες από τότε που ο κληρονόμος έμαθε την επαγωγή και τον λόγο

της ή ένα έτος αν ο κληρονομούμενος είχε την τελευταία κατοικία του στο εξωτερικό ή αν ο κληρονόμος έμαθε την επαγωγή όταν διέμενε στο εξωτερικό. Στην επαγωγή από διαθήκη η προθεσμία δεν αρχίζει πριν τη δημοσίευσή της. Σε περίπτωση αποποίησης της κληρονομιάς, ο συνεπεία αυτής καθιστάμενος κληρονόμος, έχει ανάλογη προθεσμία για αποποίηση.

3. Σε κάθε περίπτωση και ανεξάρτητα από τα ανωτέρω, αν πριν την παρέλευση της ημερομηνίας αποποίησης, γίνει η αποδοχή κληρονομιάς και δεν έχει παρέλθει η 31^η Μαρτίου του επόμενου έτους, τότε ο υπόχρεος υποχρεούται να δηλώσει την κληρονομιαία περιουσία εντός της προθεσμίας αυτής, ήτοι μέχρι την 31^η Μαρτίου.

4. Παραδείγματα:

I. Ο Α, κάτοικος Ελλάδας, απεβίωσε στις 22 Οκτωβρίου 2021. Οι εξ αδιαθέτου κληρονόμοι του, κάτοικοι Ελλάδας, δεν αποποιήθηκαν την κληρονομιά μέχρι την 23^η Φεβρουαρίου 2022. Η εμπρόθεσμη δήλωσή τους υποβάλλεται μέχρι την 31^η Μαρτίου 2022.

II. Ο Θ, κάτοικος Ελλάδας, απεβίωσε στις 30 Μαρτίου 2021. Οι εξ αδιαθέτου κληρονόμοι, κάτοικοι Ελλάδας, δεν αποποιούνται την κληρονομιά εντός του τετραμήνου ούτε την αποδέχονται μέσα στο ίδιο χρονικό διάστημα. Η εμπρόθεσμη δήλωσή τους, για το έτος 2022 υποβάλλεται μέχρι την 31^η Μαρτίου 2022.

III. Ο Γ, κάτοικος Ελλάδας, απεβίωσε την 29^η Δεκεμβρίου 2021 και αφήνει κληρονόμο το μοναδικό του τέκνο, κάτοικο Ελλάδας, το οποίο δεν αποποιείται την κληρονομιά μέχρι την 30^η Απριλίου 2022. Η εμπρόθεσμη δήλωσή του υποβάλλεται μέχρι την 31^η Μαΐου 2022.

IV. Ο Δ, κάτοικος Ελλάδας, απεβίωσε στις 28 Μαρτίου 2021. Οι εξ αδιαθέτου κληρονόμοι, κάτοικοι Ελλάδας δεν αποποιούνται την κληρονομιά εντός του τετραμήνου ούτε την αποδέχονται μέσα στο ίδιο χρονικό διάστημα. Στις 23 Οκτωβρίου 2021 δημοσιεύεται διαθήκη. Οι εκ διαθήκης κληρονόμοι, κάτοικοι Ελλάδας, δεν αποποιούνται αυτή μέχρι την 24^η Φεβρουαρίου 2022. Η εισαγωγή των κληρονομιαίων ακινήτων στη δήλωση στοιχείων ακινήτων πραγματοποιείται εμπρόθεσμα μέχρι την 31^η Μαρτίου 2022.

V. Ο Ζ, κάτοικος Ελλάδας, απεβίωσε στις 2 Νοεμβρίου 2021. Οι εξ αδιαθέτου κληρονόμοι, κάτοικοι εξωτερικού, δεν αποποιούνται την κληρονομιά εντός του δωδεκαμήνου ούτε την αποδέχονται μέσα στο ίδιο χρονικό διάστημα. Η εισαγωγή των κληρονομιαίων ακινήτων στη δήλωση στοιχείων ακινήτων πραγματοποιείται εμπρόθεσμα μέχρι την 31^η Δεκεμβρίου 2022.

A.2 Προθεσμία υποβολής τροποποιητικής δήλωσης στοιχείων ακινήτων και υποχρεώσεις φορολογουμένων των οποίων τα ακίνητα εντάσσονται για πρώτη φορά στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων.

5. Με τις περιπτώσεις α, β, γ, δ της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 4223/2013, όπως αυτές προστέθηκαν με το άρθρο 45 του ν. 4916/2022, οι οποίες είναι διατάξεις διαρκούς ισχύος, επιλύονται προβλήματα που ανακύπτουν από την προσθήκη νέων περιοχών στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, με τον ορισμό παραδοχών, ώστε να καταστεί εφικτή η ορθή σύνθεση της δήλωσης ΕΝ.Φ.Ι.Α. - πράξης διοικητικού προσδιορισμού φόρου για το έτος που εφαρμόζεται για πρώτη φορά η αξία των νέων εντάξεων.

6. Ο φορολογούμενος, σε περίπτωση που ακίνητό του βρίσκεται σε περιοχή που εντάσσεται για πρώτη φορά στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας ακινήτων, οφείλει να ελέγξει στη δήλωση ΕΝ.Φ.Ι.Α.- πράξη διοικητικού προσδιορισμού φόρου του οικείου έτους την τιμή ζώνης στην οποία εντάχθηκε ή δεν εντάχθηκε αυτό (δηλαδή εάν εκκαθαρίσθηκε σαν εκτός ΑΠΑΑ, ενώ θα έπρεπε να έχει εκκαθαρισθεί ως εντός ΑΠΑΑ) και στη συνέχεια, εάν τυχόν διαπιστώσει

λάθος, να προβεί σε τροποποιητική δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) χωρίς πρόστιμο μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Ιουνίου του οικείου έτους. Ο φόρος, σε αυτή την περίπτωση, καταβάλλεται χωρίς τόκο σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις όχι μικρότερες των δέκα (10) ευρώ μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του Φεβρουαρίου του επόμενου έτους.

Β. Υποχρέωση σε δήλωση στοιχείων ακινήτων του, μετά από αποποίηση, κληρονόμου.

7. Σύμφωνα με την υποπερίπτωση γγ) της περίπτωσης γ) της παραγράφου 1 του άρθρου 2 του ν. 4223/2013 (Α' 287), η οποία προστέθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 41 του ν. 4916/2022, υποκείμενο στον ΕΝ.Φ.Ι.Α. εκτός των άλλων, είναι και ο μετά από αποποιήσεις κληρονόμος, από το επόμενο έτος του θανάτου του κληρονομούμενου ή, στην περίπτωση που έχει δημοσιευθεί διαθήκη, από το επόμενο έτος της δημοσίευσης αυτής.

8. Επίσης, σύμφωνα με την υποπερίπτωση δγ) της περίπτωσης δ) της παρ. 1 του άρθρου 23 του ν. 3427/2005 (Α' 312), η οποία προστέθηκε με την παράγραφο 1 του άρθρου 48 του ν. 4916/2022, υπόχρεοι σε δήλωση ακινήτων είναι, εκτός των άλλων, και οι μετά από αποποιήσεις κληρονόμοι κατά το ποσοστό τους, από το επόμενο του θανάτου του κληρονομούμενου έτος ή, στην περίπτωση που έχει δημοσιευθεί διαθήκη, από το επόμενο έτος της δημοσίευσης αυτής, χωρίς την επιβολή προστίμου, εφόσον η δήλωση υποβληθεί μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα της λήξης της προθεσμίας αποποίησης. Τέλος, στην περίπτωση α της παραγράφου 4 του άρθρου 92 του ν. 4916/2022, ρητά ορίζεται ότι η παράγραφος 1 του άρθρου 48 ισχύει για κάθε πρόσωπο που καθίσταται κληρονόμος μετά από αποποίηση που γίνεται από την 1^η Ιανουαρίου 2022 και εφεξής.

9. Η εν λόγω διάταξη αντιμετωπίζει τα ζητήματα δήλωσης ακινήτων και της φορολόγησης αυτών σε περίπτωση διαδοχικών αποποιήσεων της κληρονομιάς, οι οποίες εκτείνονται σε περισσότερα έτη από το έτος του θανάτου.

Συγκεκριμένα, από 1^η Ιανουαρίου 2022 και εφεξής, όποιος καθίσταται κληρονόμος μετά από αποποίηση θα πρέπει να υποβάλει δήλωση στοιχείων ακινήτων (Ε9) και για τα προηγούμενα έτη (και όχι μόνο από το επόμενο έτος που κατέστη κληρονόμος μετά από αποποίηση, όπως συνέβαινε έως την προσθήκη της παραπάνω διάταξης νόμου). Συνεπώς, σύμφωνα με τα ανωτέρω, εάν ο θανών πέθανε αδιάθετος, η δήλωση υποβάλλεται αναδρομικά από το επόμενο έτος του θανάτου του κληρονομούμενου και εάν υπάρχει διαθήκη, από το επόμενο έτος από το έτος δημοσίευσής της.

10. Παραδείγματα :

I. Εξ αδιαθέτου διαδοχή

Ο Θ, κάτοικος Ελλάδας, απεβίωσε στις 31 Αυγούστου 2021. Ο αποβιώσας, είχε έναν αδελφό τον Λ, ο οποίος είχε ένα τέκνο τον Ν, κάτοικο εξωτερικού και μία εγγονή την Κ, από το τέκνο του, επίσης κάτοικο εξωτερικού. Στις 31 Δεκεμβρίου 2021 ο Λ αποποιήθηκε. Ο Ν αποποιήθηκε στις 20 Σεπτεμβρίου 2022. Η Κ, η οποία δεν αποποιήθηκε, οφείλει να υποβάλει δήλωση Ε9 έτους 2022 εμπρόθεσμα μέχρι την 31^η Οκτωβρίου 2023. Την ίδια ημερομηνία θα υποβάλει εμπρόθεσμα και τη δήλωση Ε9 έτους 2023. Οι Λ και Ν δεν έχουν υποχρέωση υποβολής δήλωσης στοιχείων ακινήτων για την περιουσία που αποποιήθηκαν.

II. Δημοσίευση διαθήκης

Ο Α, ο οποίος έχει δύο ακίνητα, πεθαίνει τον Νοέμβριο του έτους 2020 και έχει συγγενείς τα δύο αδέλφια του Δ και Ε, κατοίκους Ελλάδας, οι οποίοι δεν προέβησαν σε αποποίηση. Τον Οκτώβριο του έτους 2021 δημοσιεύεται διαθήκη. Σύμφωνα με τη διαθήκη το ένα ακίνητο το αφήνει στον Δ και το άλλο στην Ζ οικιακή του βοηθό, ενώ ρητά ορίζει ότι, εάν αποποιηθεί

κάποιος από τους δύο, το ακίνητο του αποποιηθέντος θα κληρονομηθεί από το κοινωφελές ίδρυμα Η. Τελικά η Ζ αποποιείται στις 31 Ιανουαρίου του 2022 και το κοινωφελές ίδρυμα Η δεν προβαίνει σε αποποίηση. Σε αυτή την περίπτωση για το έτος 2021 τα δυο ακίνητα θα δηλωθούν στη δήλωση Ε9 κατά ποσοστό 50% από τους Δ και Ε, ως εξ αδιαθέτου κληρονόμους κατά τα ποσοστά τους. Το έτος 2022 ολόκληρο το ένα ακίνητο θα δηλωθεί από τον Δ (εκ διαθήκης κληρονόμος, ως ίσχυε). Το άλλο ακίνητο θα δηλωθεί κι αυτό από το έτος 2022 (και όχι από το έτος 2021) από τον μετά από αποποίηση κληρονόμο, δηλαδή από το κοινωφελές ίδρυμα Η. Εφόσον το κοινωφελές ίδρυμα Η προβεί στη δήλωση στοιχείων ακινήτων έτους 2022 μέχρι την τελευταία εργάσιμη ημέρα του επόμενου μήνα από τη λήξη της προθεσμίας για αποποίηση, ήτοι μέχρι 30 Ιουνίου 2022, η δήλωση στοιχείων ακινήτων θεωρείται εμπρόθεσμη.

III. Πολλαπλές διαθήκες

Ο Ν πεθαίνει μέσα στο έτος 2020. Η διαθήκη του, στην οποία ορίζεται ως μοναδική κληρονόμος του διαμερίσματός του στην Αθήνα η Β, κάτοικος Ελλάδας, δημοσιεύεται τον Αύγουστο του έτους 2020. Μια νεότερη διαθήκη ανακαλύπτεται και δημοσιεύεται μέσα στον Σεπτέμβριο του έτους 2022, στην οποία ορίζεται ως μοναδικός κληρονόμος του ίδιου ακινήτου ο Γ, κάτοικος Ελλάδας. Στην περίπτωση αυτή, τα έτη 2021 και 2022 το διαμέρισμα στην Αθήνα δηλώνεται στο Ε9 της Β. Από το έτος 2023, το εν λόγω διαμέρισμα διαγράφεται από το Ε9 της Β και δηλώνεται στο Ε9 του Γ.

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ
ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ ΑΡΧΗΣ
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ
ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗΣ

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ**Ι.ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

1. Αποδέκτες Πίνακα Γ (περίπτωση 7)
2. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ (ΔΙ.Σ.ΤΕ.ΠΛ) για ανάρτηση στην ιστοσελίδα της ΑΑΔΕ και την Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη ΑΑΔΕ

ΙΙ.ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Υφυπουργού
3. Γραφείο Γενικής Γραμματέως Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας
4. Αποδέκτες Πίνακα Β' (περίπτωση 3)
5. Αποδέκτες Πίνακα Γ (περιπτώσεις 1 έως και 5)
6. Αποδέκτες Πίνακα Ζ (περιπτώσεις 1 και 7)
7. Αποδέκτες Πίνακα Η' (περιπτώσεις 1 έως και 3, 5 έως και 9)
8. Αποδέκτες Πίνακα Ι'
9. Υπουργείο Δικαιοσύνης (με την παράκληση να ενημερώσει όλα τα Υποθηκοφυλακεία και όλους τους Δικηγορικούς και Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους της χώρας)
10. Αποδέκτες Πίνακα ΙΒ' (περίπτωση 7)

ΙV.ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

1. Γραφείο Διοικητή ΑΑΔΕ
2. Γραφεία Γενικών Διευθυντών
3. Διευθύνσεις, Αυτοτελή Τμήματα και Αυτοτελή Γραφεία της ΓΔΦΔ
4. Δ/νση Νομικής Υποστήριξης της ΑΑΔΕ
5. Γενική Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης
6. Δ/νση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου – Τμήματα Α' και Β'