



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

31 Δεκεμβρίου 2025

ΤΕΥΧΟΣ ΔΕΥΤΕΡΟ

Αρ. Φύλλου 7195

ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΑ

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

- 1 Τροποποίηση της υπό στοιχεία Α. 1110/5.8.2022 απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων - "Δήλωση Φ.Μ.Α."» (Β' 4334).
- 2 Τροποποίηση της υπό στοιχεία Α. 1062/17-04-2025 απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) «Ψηφιακή υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ- "Δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ"» (Β' 2049).

ΑΠΟΦΑΣΕΙΣ

Αριθμ. Α. 1191

(1)

Τροποποίηση της υπό στοιχεία Α. 1110/5.8.2022 απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.) «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων - "Δήλωση Φ.Μ.Α."» (Β' 4334).

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ
ΑΡΧΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 58, εφεξής ΚΦΔ) και ειδικότερα των άρθρων 22, 23 και της παρ. 26 του άρθρου 83 αυτού,

β) του ν. 5219/2025 «Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας» (Α' 130) και ειδικότερα του άρθρου 28 και της παρ. 8 του άρθρου 123 αυτού,

γ) του Κεφαλαίου Α' του Μέρους Πρώτου του ν. 4389/2016 «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 94) και ειδικότερα του άρθρου 7, της παρ. 1 του άρθρου 14 και του άρθρου 41 αυτού και

δ) της υπό στοιχεία Δ. ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/23-10-2020 απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης

Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)» (Β' 4738).

2. Την υπ' αρ. 1/20.01.2016 Πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου «Επιλογή και διορισμός Γενικού Γραμματέα της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών» (Υ.Ο.Δ.Δ. 18), σε συνδυασμό με τις διατάξεις του πρώτου εδαφίου της παρ. 10 του άρθρου 41 του ν. 4389/2016, την υπ' αρ. 39/3/30.11.2017 (Υ.Ο.Δ.Δ. 689) απόφαση του Συμβουλίου Διοίκησης της Α.Α.Δ.Ε, την υπό στοιχεία 5294 ΕΞ 2020/17.1.2020 (Υ.Ο.Δ.Δ. 27) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθώς και την υπό στοιχεία 7608 ΕΞ 2025/17-01-2025 απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών με θέμα «Ανανέωση της θητείας του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων» (Υ.Ο.Δ.Δ. 11).

3. Την υπό στοιχεία Α. 1110/5.8.2022 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων - "Δήλωση Φ.Μ.Α."» (Β' 4334).

4. Την ανάγκη καθορισμού του τρόπου και περιεχομένου της υποβολής εμπρόθεσμων τροποποιητικών δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων που εντάσσονται στο αντικειμενικό σύστημα προσδιορισμού αξίας για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης, τροποποίησης και κατάργησης σύστασης οριζοντίων ή κάθετων ιδιοκτησιών, μέσω της εφαρμογής myPROPERTY της ΑΑΔΕ.

5. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης, δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Προϋπολογισμού της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.).

6. Το γεγονός ότι με τις διατάξεις της παρούσας τροποποιείται η διοικητική διαδικασία με επίσημο τίτλο «Ηλεκτρονική Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων» και Μοναδικό Αριθμό Καταχώρισης (Μ.Α.Κ.) στο ΕΜΔΔ - «Μίτος» 898734, αποφασίζουμε:

Άρθρο 1

Τροποποιούμε το άρθρο μόνο της υπό στοιχεία Α. 1110/2022 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ «Ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων - "Δήλωση Φ.Μ.Α."», ως εξής:

1. Στην περ. Δ. της παρ. 1 μετά τη λέξη «ε)» προστίθεται η λέξη «ζ)» και η περ. Δ. διαμορφώνεται ως εξής:

«Δ. Οι τροποποιητικές εμπρόθεσμες δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές στις

οποίες ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας, εφόσον η αρχική δήλωση έχει υποβληθεί μέσω της εφαρμογής myPROPERTY της Α.Α.Δ.Ε., δεν έχει συνταχθεί το σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο και αφορούν τις υποπερ. α), β), γ), ε) και ζ) της περ. Α.».

2. Στο τέλος της παρ. 2 προστίθεται εδάφιο και η παρ. 2 διαμορφώνεται ως εξής:

«2. Συντάσσεται μία δήλωση ανά αγοραστή, ανεξαρτήτως του αριθμού των πωλητών και των μεταβιβαζόμενων ακινήτων. Στην υποπερ. ζ) της περ. Α. της παρ. 1 συντάσσεται μία δήλωση μονομερής με έναν συμβαλλόμενο ή μη μονομερής με την καταχώρηση των στοιχείων όλων των συμβαλλομένων και την καταχώρηση των στοιχείων του εργολάβου, εφόσον συμπράττει στην πράξη ως εκ τρίτου συμβαλλόμενος. Το προηγούμενο εδάφιο εφαρμόζεται και στις τροποποιητικές εμπρόθεσμες δηλώσεις μεταβίβασης ακινήτων της υποπερ. ζ) της περ. Α. της παρ. 1».

3. Στο τέλος του δεύτερου εδαφίου της παρ. 6 μετά τις λέξεις «παρ. 1» προστίθεται η φράση «και τις τροποποιητικές εμπρόθεσμες δηλώσεις μεταβίβασης ακινήτων της υποπερ. ζ) της περ. Α. της παρ. 1» και η παρ. 6 διαμορφώνεται ως εξής:

«6. Κατά την υποβολή της δήλωσης Φ.Μ.Α. συμπληρώνονται, κατά περίπτωση, όλα τα πεδία των συνημμένων υποδείγματος 1 και 3, που αποτελούν αναπόσπαστο μέρος της παρούσας και συνυποβάλλονται τα νόμιμα δικαιολογητικά. Με τη δήλωση υπολογίζονται από τον συμβολαιογράφο η αξία των ακινήτων, με τη συμπλήρωση των φύλλων υπολογισμού, των απαλλαγών και του οφειλόμενου φόρου, με εξαίρεση τη δήλωση της υποπερ. ζ) της περ. Α. της παρ. 1 και τις τροποποιητικές εμπρόθεσμες δηλώσεις μεταβίβασης ακινήτων της υποπερ. ζ) της περ. Α. της παρ. 1».

4. Στο τέλος του δεύτερου εδαφίου της παρ. 10 μετά τις λέξεις «παρ. 1» προστίθεται η φράση «και των τροποποιητικών εμπρόθεσμων δηλώσεων μεταβίβασης ακινήτων της υποπερ. ζ) της περ. Α. της παρ. 1» και η παρ. 10 διαμορφώνεται ως εξής:

«10. Η συνημμένη πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου του υποδείγματος 2 εκδίδεται σε κάθε περίπτωση υποβολής δήλωσης φόρου μεταβίβασης είτε αυτή υποβάλλεται ψηφιακά είτε σε έντυπη μορφή. Η συνημμένη πράξη διοικητικού προσδιορισμού του φόρου του υποδείγματος 4 εκδίδεται ψηφιακά κατά την υποβολή της δήλωσης της υποπερ. ζ) της περ. Α. της παρ. 1 και των τροποποιητικών εμπρόθεσμων δηλώσεων μεταβίβασης ακινήτων της υποπερ. ζ) της περ. Α. της παρ. 1».

Άρθρο 2

Η απόφαση ισχύει πέντε (5) ημέρες από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 24 Δεκεμβρίου 2025

Ο Διοικητής

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗΣ

Αριθμ. Α. 1192

(2)

Τροποποίηση της υπό στοιχεία Α. 1062/17-04-2025 απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ) «Ψηφιακή υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ- "Δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ "» (Β' 2049).

Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ
ΑΡΧΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

Έχοντας υπόψη:

1. Τις διατάξεις:

α) Του ν. 5104/2024 «Κώδικας Φορολογικής Διαδικασίας και άλλες διατάξεις» (Α' 58, εφεξής ΚΦΔ) και ειδικότερα των άρθρων 22, 23 και της παρ. 26 του άρθρου 83 αυτού, β) του ν. 5219/2025 «Κώδικας Φορολογίας Περιουσίας» (Α' 130) και ειδικότερα του άρθρου 28 και της παρ. 8 του άρθρου 123 αυτού,

γ) του Κεφαλαίου Α' του Μέρους Πρώτου του ν. 4389/2016 «Επείγουσες διατάξεις για την εφαρμογή της συμφωνίας δημοσιονομικών στόχων και διαρθρωτικών μεταρρυθμίσεων και άλλες διατάξεις» (Α' 94) και ειδικότερα του άρθρου 7, της παρ. 1 του άρθρου 14 και του άρθρου 41 αυτού και

δ) της υπό στοιχεία Δ. ΟΡΓ. Α 1125859 ΕΞ 2020/23-10-2020 απόφασης του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων «Οργανισμός της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.)» (Β' 4738).

2. Την υπ' αρ. 1/20.01.2016 Πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου «Επιλογή και διορισμός Γενικού Γραμματέα της Γενικής Γραμματείας Δημοσίων Εσόδων του Υπουργείου Οικονομικών» (Υ.Ο.Δ.Δ. 18), σε συνδυασμό με τις διατάξεις του πρώτου εδαφίου της παρ. 10 του άρθρου 41 του ν. 4389/2016, την υπ' αρ. 39/3/30.11.2017 (Υ.Ο.Δ.Δ. 689) απόφαση του Συμβουλίου Διοίκησης της Α.Α.Δ.Ε, την υπό στοιχεία 5294 ΕΞ 2020/17.1.2020 (Υ.Ο.Δ.Δ. 27) απόφαση του Υπουργού Οικονομικών καθώς και την υπό στοιχεία 7608 ΕΞ 2025/17-01-2025 απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών με θέμα «Ανανέωση της θητείας του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων» (Υ.Ο.Δ.Δ. 11).

3. Την υπό στοιχεία Α. 1062/17-04-2025 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ «Ψηφιακή υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ- "Δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ "» (Β' 2049).

4. Την ανάγκη καθορισμού του τρόπου και περιεχομένου της υποβολής εμπρόθεσμων τροποποιητικών δηλώσεων φόρου μεταβίβασης ακινήτων για τη σύνταξη συμβολαιογραφικών πράξεων σύστασης, τροποποίησης και κατάργησης σύστασης οριζοντίων ή κάθετων ιδιοκτησιών, μέσω της εφαρμογής myPROPERTY μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ. της ΑΑΔΕ.

5. Το γεγονός ότι από τις διατάξεις της παρούσας απόφασης, δεν προκαλείται δαπάνη σε βάρος του Προϋπολογισμού της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ).

6. Το γεγονός ότι με τις διατάξεις της παρούσας τροποποιείται η διοικητική διαδικασία με επίσημο τίτλο

«Ηλεκτρονική Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων» και Μοναδικό Αριθμό Καταχώρισης (Μ.Α.Κ.) στο ΕΜΔΔ - «Μίτος» 898734, αποφασίζουμε:

Άρθρο Μόνο

1. Στην παρ. 1 του άρθρου 2 της υπό στοιχεία Α. 1062/2025 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ «Ψηφιακή υποβολή δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ- "Δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ"» στη περ. γ) η φράση «των ανωτέρω περιπτώσεων» διαγράφεται, μετά την περ. γ) προστίθεται περ. δ) και οι περ. γ) και δ) διαμορφώνονται ως εξής:

«γ) Οι δηλώσεις για τη ματαίωση σύνταξης της συμβολαιογραφικής πράξης, εφόσον οι αρχικές έχουν υποβληθεί μέσω της ψηφιακής εφαρμογής της παρούσας.

δ) Οι τροποποιητικές εμπρόθεσμες δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων που αφορούν στις περ. α) και β), εφόσον η αρχική δήλωση έχει υποβληθεί ψηφιακά μέσω της εφαρμογής myPROPERTY- Δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω Δ.Ο.Υ./ΚΕ.ΦΟ.Κ και δεν έχει συνταχθεί το σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.».

2. Η απόφαση ισχύει πέντε (5) ημέρες από τη δημοσίευσή της στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Η απόφαση αυτή να δημοσιευθεί στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

Αθήνα, 24 Δεκεμβρίου 2025

Ο Διοικητής

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗΣ



ΕΘΝΙΚΟ ΤΥΠΟΓΡΑΦΕΙΟ

Το Εθνικό Τυπογραφείο αποτελεί δημόσια υπηρεσία υπαγόμενη στην Προεδρία της Κυβέρνησης και έχει την ευθύνη τόσο για τη σύνταξη, διαχείριση, εκτύπωση και κυκλοφορία των Φύλλων της Εφημερίδας της Κυβερνήσεως (ΦΕΚ), όσο και για την κάλυψη των εκτυπωτικών - εκδοτικών αναγκών του δημοσίου και του ευρύτερου δημόσιου τομέα (ν. 3469/2006/Α' 131 και π.δ. 29/2018/Α' 58).

1. ΦΥΛΛΟ ΤΗΣ ΕΦΗΜΕΡΙΔΑΣ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ (ΦΕΚ)

- Τα **ΦΕΚ σε ηλεκτρονική μορφή** διατίθενται δωρεάν στο **www.et.gr**, την επίσημη ιστοσελίδα του Εθνικού Τυπογραφείου. Όσα ΦΕΚ δεν έχουν ψηφιοποιηθεί και καταχωριστεί στην ανωτέρω ιστοσελίδα, ψηφιοποιούνται και αποστέλλονται επίσης δωρεάν με την υποβολή αιτήματος στην ηλεκτρονική διεύθυνση **feksales@et.gr**.
- Τα **ΦΕΚ σε έντυπη μορφή** διατίθενται σε μεμονωμένα φύλλα είτε απευθείας από το Τμήμα Πωλήσεων και Συνδρομητών, είτε ταχυδρομικά με την αποστολή αιτήματος παραγγελίας στην ηλεκτρονική διεύθυνση **feksales@et.gr**.
 - Το κόστος ενός ασπρόμαυρου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,00 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσauξάνεται κατά 0,20 €. Το κόστος ενός έγχρωμου ΦΕΚ από 1 έως 16 σελίδες είναι 1,50 €, αλλά για κάθε επιπλέον οκτασέλιδο (ή μέρος αυτού) προσauξάνεται κατά 0,30 €.
 - Το τεύχος Α.Σ.Ε.Π. διατίθεται δωρεάν.
 - Υπάρχει δυνατότητα ετήσιας συνδρομής οποιουδήποτε τεύχους σε έντυπη μορφή μέσω του Τμήματος Πωλήσεων και Συνδρομητών.

• Τρόποι αποστολής κειμένων προς δημοσίευση:

- Α.** Αποστολή των εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση **https://eservices.et.gr**. Σχετικές εγκύκλιοι και οδηγίες στην ηλεκτρονική διεύθυνση του Εθνικού Τυπογραφείου (**www.et.gr**) στη διαδρομή **Ανακοινώσεις → Εγκύκλιοι**.
- Β.** Κατ' εξαίρεση, όσοι πολίτες δεν διαθέτουν προηγμένη ψηφιακή υπογραφή μπορούν είτε να αποστέλλουν ταχυδρομικά, είτε να καταθέτουν με εκπρόσωπό τους κείμενα προς δημοσίευση εκτυπωμένα σε χαρτί στο Τμήμα Παραλαβής και Καταχώρισης Δημοσιευμάτων.

• Πληροφορίες, σχετικά με την αποστολή/κατάθεση εγγράφων προς δημοσίευση, την ημερήσια κυκλοφορία των Φ.Ε.Κ., με την πώληση των τευχών και με τους ισχύοντες τιμοκαταλόγους για όλες τις υπηρεσίες μας, περιλαμβάνονται στον ιστότοπο (**www.et.gr**). Επίσης μέσω του ιστότοπου δίδονται πληροφορίες σχετικά με την πορεία δημοσίευσης των εγγράφων, με βάση τον Κωδικό Αριθμό Δημοσίευματος (ΚΑΔ). Πρόκειται για τον αριθμό που εκδίδει το Εθνικό Τυπογραφείο για όλα τα κείμενα που πληρούν τις προϋποθέσεις δημοσίευσης.

2. ΕΚΤΥΠΩΤΙΚΕΣ - ΕΚΔΟΤΙΚΕΣ ΑΝΑΓΚΕΣ ΤΟΥ ΔΗΜΟΣΙΟΥ

Το Εθνικό Τυπογραφείο ανταποκρινόμενο σε αιτήματα υπηρεσιών και φορέων του δημοσίου αναλαμβάνει να σχεδιάσει και να εκτυπώσει έντυπα, φυλλάδια, βιβλία, αφίσες, μπλοκ, μηχανογραφικά έντυπα, φακέλους για κάθε χρήση, κ.ά.

Επίσης σχεδιάζει ψηφιακές εκδόσεις, λογότυπα και παράγει οπτικοακουστικό υλικό.

Ταχυδρομική Διεύθυνση: **Καποδιστρίου 34, 10432 Αθήνα**

ΤΗΛΕΦΩΝΙΚΟ ΚΕΝΤΡΟ: 210 5279000

Ιστότοπος: **www.et.gr**

Πληροφορίες σχετικά με την λειτουργία του ιστότοπου: **helpdesk.et@et.gr**

Αποστολή εγγράφων προς δημοσίευση στο ΦΕΚ στην ηλεκτρονική διεύθυνση **https://eservices.et.gr**

ΕΞΥΠΗΡΕΤΗΣΗ ΚΟΙΝΟΥ

Πωλήσεις - Συνδρομές: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279178 - 180)

Πληροφορίες: (Ισόγειο, Γραφείο 3 και τηλεφ. κέντρο 210 5279000)

Παραλαβή Δημοσιευτέας Ύλης: (Ισόγειο, τηλ. 210 5279139)

Ωράριο για το κοινό: Δευτέρα έως και Παρασκευή: 8:00 - 13:30

