



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



ΑΑΔΕ

Ανεξάρτητη Αρχή
Δημοσίων Εσόδων

ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ

**1. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ
ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ ΚΑΙ ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟΥ**

(Δ.Ε.Φ.Κ. & Π)

ΤΜΗΜΑ Β΄

Ταχ. Δ/νση : Πειραιώς 180
Ταχ. Κώδικας : 177 78 Ταύρος
Τηλέφωνο : 2131410514
E-Mail : defk@aade.gr

**2. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΕΜΜΕΣΗΣ
ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ (Δ.Ε.Ε.Φ.)**

ΤΜΗΜΑ Β΄

Ταχ. Δ/νση : Πειραιώς 180
Ταχ. Κώδικας : 177 78 Ταύρος
Τηλέφωνο : 2131410673
E-Mail : deef@aade.gr

**3. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ ΕΙΣΠΡΑΞΕΩΝ
ΚΑΙ ΕΠΙΣΤΡΟΦΩΝ (ΔΙΔΕΙΣΕΠ)**

ΤΜΗΜΑΤΑ Α΄ & Β΄

Ταχ. Δ/νση : Πειραιώς 180
Ταχ. Κώδικας : 177 78 Ταύρος
Τηλέφωνο : 2131410144 -
2131410115
E-Mail : dideisep@aade.gr

4. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΑΜΕΣΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ (ΔΕΑΦ)

ΤΜΗΜΑ Α΄

Ταχ. Δ/νση : Πειραιώς 180
Ταχ. Κώδικας : 177 78 Ταύρος
Τηλέφωνο : 2131410219
E-Mail : deaf@aade.gr

Θέμα: Κοινοποίηση των διατάξεων των άρθρων 11, 15, 16, 17, 18, 19, 20 και 22 του ν. 5293/2026 «Παρεμβάσεις για ένα κράτος πιο φιλικό στον πολίτη» (Φ.Ε.Κ. Α' 57/07.04.2026).

ΕΞ. ΕΠΕΙΓΟΝ

Αθήνα, 17 Απριλίου 2026

ΠΡΟΣ: Ως πίνακας διανομής

ΠΕΡΙΛΗΨΗ

A) ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Κοινοποίηση των διατάξεων των άρθρων 11, 15, 16, 17, 18, 19, 20 και 22 του ν. 5293/2026 (Α' 57).

B) ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ

Κοινοποίηση των διατάξεων των κάτωθι άρθρων του ν. 5293/2026 (Α' 57) :

1. του άρθρου 11 «Μη άσκηση ένδικων μέσων από τους Φορείς Κεντρικής Κυβέρνησης σε αποφάσεις επί υποθέσεων με ιδιαίτερη κοινωνική σημασία»
2. του άρθρου 15 «Υπηρεσία μιας στάσης (one-stop shop) για τη σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων»
3. του άρθρου 16 «Κατάργηση υποχρεωτικής επισύναψης τοπογραφικού διαγράμματος σε συμβόλαια ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές που έχουν κτηματογραφηθεί – Τροποποίηση παρ. 1 άρθρου 5 ν. 651/1977»
4. του άρθρου 17 «Καταβολή φόρου κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής κατά τη μεταβίβαση ακινήτου – Προσθήκη παρ. 1α στο άρθρο 103 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας»
5. του άρθρου 18: «Άρση κατάσχεσης που έχει επιβληθεί από τη Φορολογική Διοίκηση - Προσθήκη άρθρου 47Α και παρ. 45Α στο άρθρο 83 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας»
6. του άρθρου 19: «Εξουσιοδοτικές διατάξεις»
7. του άρθρου 20: «Μεταβατικές διατάξεις»
8. του άρθρου 22: «Έναρξη ισχύος»

Γ) ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ

1. Το άρθρο 11 αφορά τη μη άσκηση ενδίκων μέσων από τους Φορείς Κεντρικής Κυβέρνησης σε αποφάσεις επί υποθέσεων με ιδιαίτερη κοινωνική σημασία.
2. Το άρθρο 15 αφορά την καθιέρωση του συμβολαιογράφου ως υπηρεσία μιας στάσης για τη μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων.
3. Το άρθρο 16 αφορά την κατάργηση της υποχρεωτικής επισύναψης τοπογραφικού διαγράμματος σε συμβόλαια ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές που έχουν κτηματογραφηθεί.
4. Το άρθρο 17 αφορά τη μη προσάρτηση του πιστοποιητικού του άρθρου 102 του Ν. 5219/2025 και την καταβολή φόρου κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής κατά τη μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία.
5. Το άρθρο 18 αφορά την άρση κατάσχεσης που έχει επιβληθεί σε ακίνητο από τη Φορολογική Διοίκηση, εν όψει μεταβίβασής του από επαχθή αιτία και την προσθήκη του άρθρου 47Α και της παρ. 45Α του άρθρου 83 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας.
6. Το άρθρο 19 αφορά στις εξουσιοδοτικές διατάξεις.
7. Το άρθρο 20 αφορά στις μεταβατικές διατάξεις.
8. Το άρθρο 22 αφορά στην έναρξη ισχύος του κοινοποιούμενου νόμου.

Σας κοινοποιούμε συνημμένα, για ενημέρωση και εφαρμογή, τις διατάξεις των άρθρων 11, 15, 16, 17, 18, 19, 20 και 22 του ν. 5293/2026 (Α' 57), ως ακολούθως:

Άρθρο 11

Μη άσκηση ένδικων μέσων από τους Φορείς Κεντρικής Κυβέρνησης σε αποφάσεις επί υποθέσεων με ιδιαίτερη κοινωνική σημασία

Με το άρθρο 11 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζονται τα εξής:

«1. Οι φορείς Κεντρικής Κυβέρνησης της περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α' 143) δεν ασκούν ένδικα μέσα κατά οριστικών αποφάσεων πολιτικών και τακτικών διοικητικών δικαστηρίων, ως προς το κεφάλαιο με το οποίο επιδικάζεται χρηματική ικανοποίηση λόγω ψυχικής οδύνης στους ενάγοντες που αποτελούν, κατά την έννοια του άρθρου 932 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α' 164), μέλη της οικογένειας προσώπων που απεβίωσαν, καθώς και ως προς το κεφάλαιο με το οποίο επιδικάζεται στους ενάγοντες που υπέστησαν βλάβη υγείας, χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης ή χρηματική παροχή του άρθρου 931 του Αστικού Κώδικα, επί υποθέσεων με ιδιαίτερη κοινωνική σημασία.

2. Ως υποθέσεις με ιδιαίτερη κοινωνική σημασία δύναται να χαρακτηρίζονται υποθέσεις όπου, ως συνέπεια παράνομων πράξεων ή παραλείψεων οργάνων του Κράτους, ένα (1) ή περισσότερα πρόσωπα απεβίωσαν ή υπέστησαν βλάβη του σώματος ή της υγείας τους, σε περιπτώσεις:

α) μείζονος φυσικής, τεχνολογικής ή ανθρωπογενούς καταστροφής,

β) δυστυχήματος σε δημόσια κτήρια ή εγκαταστάσεις ή υποδομές ή σε μέσα μαζικής μεταφοράς, και

γ) τρομοκρατικής επίθεσης.

3. Με Πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου, μετά από κοινή εισήγηση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και του καθ' ύλην αρμόδιου Υπουργού, χαρακτηρίζεται μια υπόθεση ως ιδιαίτερης κοινωνικής σημασίας. Με όμοια Πράξη καθορίζεται η εφαρμογή του παρόντος σε έκτακτα ή και σε τακτικά ένδικα μέσα.

4. Μετά από την έκδοση Πράξης του Υπουργικού Συμβουλίου της παρ. 3, και εντός του πεδίου εφαρμογής της, οι φορείς Κεντρικής Κυβέρνησης παραιτούνται από ένδικα μέσα που έχουν ήδη ασκήσει και εμπíπτουν στην παρ. 1 και οι εκκρεμείς δίκες καταργούνται.

5. Τα επιδικασθέντα ποσά της παρ. 1 είναι αφορολόγητα, ανεκχώρητα και ακατάσχετα, στα χέρια τόσο του Δημοσίου όσο και τρίτων, κατά παρέκκλιση κάθε γενικής ή ειδικής διάταξης. Τα ποσά αυτά δεν δεσμεύονται, ούτε συμψηφίζονται με βεβαιωμένες οφειλές προς τη Φορολογική Διοίκηση, το Δημόσιο, τους ασφαλιστικούς οργανισμούς ή τα πιστωτικά ιδρύματα και δεν λαμβάνονται υπόψη για τον υπολογισμό εισοδηματικών ορίων που τίθενται για τη χορήγηση οποιασδήποτε κοινωνικής ή προνοιακής παροχής. Τα επιδικασθέντα ποσά δεν υπόκεινται στο ψηφιακό τέλος συναλλαγής του Βιβλίου Πρώτου του Κώδικα εμμέσων φόρων επί των συναλλαγών του πεδίου εφαρμογής του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, καθώς και λοιπών εμμέσων φόρων (ν. 5177/2025, Α' 21).»

Άρθρο 15

Υπηρεσία μιας στάσης (one-stop shop) για τη σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων

Με το άρθρο 15 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζονται τα εξής:

«1. Ο συμβολαιογράφος καθιερώνεται ως υπηρεσία μιας στάσης για τη μεταβίβαση ακινήτων από επαχθή, χαριστική αιτία και αιτία θανάτου.

2. Στο πλαίσιο της υπηρεσίας μιας στάσης, ο συμβολαιογράφος:

α) συντάσσει το σχέδιο του συμβολαίου σε συμφωνία με τους συμβαλλομένους,

β) συλλέγει με διαλειτουργικότητα τα δικαιολογητικά που απαιτούνται από τις δημόσιες υπηρεσίες, και ιδίως:

βα) αποδεικτικά φορολογικής και ασφαλιστικής ενημερότητας,

ββ) ηλεκτρονική ταυτότητα ακινήτου,

βγ) κτηματολογικό φύλλο, κτηματολογικό διάγραμμα και πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου του μεταβιβαζόμενου ακινήτου,

βδ) δικαιολογητικά που απαιτούνται για τη συμπλήρωση της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου, περιλαμβανομένων και των δικαιολογητικών που απαιτούνται για κάθε απαλλαγή από αυτόν ή μείωση αυτού, καθώς και της δήλωσης φόρου κληρονομίας, δωρεάς ή γονικής παροχής, περιλαμβανομένων και των δικαιολογητικών που απαιτούνται για κάθε απαλλαγή από αυτόν ή μείωση αυτού,

γ) συμπληρώνει με βάση τα στοιχεία που του παρέχουν οι συμβαλλόμενοι και αναρτά στην εφαρμογή myPROPERTY τη δήλωση, εισπράττει μετά από τον άμεσο προσδιορισμό και αποδίδει τον οφειλόμενο φόρο κληρονομίας, δωρεάς ή γονικής παροχής,

δ) συμπληρώνει με βάση τα στοιχεία που του παρέχουν οι συμβαλλόμενοι και αναρτά στην εφαρμογή myPROPERTY τη δήλωση, εισπράττει μετά από τον άμεσο προσδιορισμό και αποδίδει τον φόρο κληρονομίας, δωρεάς ή γονικής παροχής για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, αν δεν έχει καταβληθεί,

ε) παρακρατεί από το τίμημα και καταβάλλει προς τη Φορολογική Διοίκηση το ποσό που έχει προσδιοριστεί με πράξη του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), προς εξόφληση των οφειλών προς το Δημόσιο και προς άρση της κατάσχεσης που τυχόν έχει επιβληθεί επί του μεταβιβαζόμενου ακινήτου στο πλαίσιο αναγκαστικής εκτέλεσης για οφειλή προς τη Φορολογική Διοίκηση,

στ) εισπράττει και αποδίδει τα τέλη καταχώρισης του συμβολαίου στο Κτηματολόγιο, κατόπιν υπολογισμού και βεβαίωσης του ποσού των οφειλόμενων τελών από την αρμόδια υπηρεσία του Κτηματολογίου,

ζ) δύναται να εισπράττει και να αποδίδει το τίμημα της συναλλαγής στον πωλητή, εφόσον τούτο συμφωνείται ρητά από τους συμβαλλομένους και τον συμβολαιογράφο και προβλέπεται ειδικά στη συμβολαιογραφική πράξη. Η καταβολή μέρους ή του συνόλου του τιμήματος στον ακατάσχετο δεσμευμένο λογαριασμό ειδικού σκοπού (escrow account) που τηρεί ο συμβολαιογράφος συνιστά μερική ή ολική εξόφληση, ενώ η μη καταβολή ή η εκπρόθεσμη καταβολή του στον λογαριασμό αυτόν έχει τις ίδιες έννομες συνέπειες με τη μη καταβολή ή την εκπρόθεσμη καταβολή στον πωλητή. Στις περιπτώσεις των προηγούμενων εδαφίων, ο συμβολαιογράφος συντάσσει, μετά από αίτηση του αγοραστή, πράξη μερικής ή ολικής εξόφλησης, χωρίς να απαιτείται η σύμπραξη του πωλητή, βεβαιώνοντας την κατάθεση του

σχετικού ποσού στον ειδικό λογαριασμό του και την απόδοσή του, στον υποδειχθέντα στη συμβολαιογραφική πράξη, τραπεζικό λογαριασμό του πωλητή,

η) υπογράφει τη συμβολαιογραφική πράξη μετά από τους συμβαλλομένους και την καταβολή των συνολικών χρηματικών ποσών που έχουν συμφωνηθεί και αυτών που αντιστοιχούν σε φόρους, τέλη, έξοδα, αμοιβή του συμβολαιογράφου, και

θ) υποβάλλει τη συμβολαιογραφική πράξη στο Κτηματολόγιο με διαλειτουργικότητα προς καταχώριση.

3. Για τις ενέργειες της παρ. 2 οφείλεται αμοιβή σύμφωνα με το άρθρο 40 του Κώδικα Συμβολαιογράφων (ν. 2830/2000, Α' 96), περί δικαιωμάτων συμβολαιογράφων.»

Άρθρο 16

Κατάργηση υποχρεωτικής επισύναψης τοπογραφικού διαγράμματος σε συμβόλαια ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές που έχουν κτηματογραφηθεί - Τροποποίηση παρ. 1 άρθρου 5 ν. 651/1977

Με το άρθρο 16 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται ότι στην παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 651/1977 (Α' 207), περί υποχρεωτικής επισύναψης τοπογραφικού διαγράμματος σε συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτου, επέρχονται οι ακόλουθες τροποποιήσεις: α) το κείμενο μεταφέρεται από την καθαρεύουσα στη δημοτική γλώσσα, β) το τελευταίο εδάφιο αντικαθίσταται, και η παρ. 1 διαμορφώνεται ως εξής:

«1. Σε κάθε δικαιοπραξία που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση λόγω πώλησης οικοπέδου ή αγροτεμαχίου με ή χωρίς κτίσματα, επισυνάπτεται στο πωλητήριο συμβόλαιο τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο υπογράφεται από τους συμβαλλομένους και τον μηχανικό ή υπομηχανικό που το συνέταξε, στο οποίο αναγράφονται τα μήκη των πλευρών, τα όρια προς τις όμορες ιδιοκτησίες, τα ονόματα των γνωστών ιδιοκτητών τους, καθώς και το εμβαδόν του πωλούμενου ακινήτου. Επί του διαγράμματος ο μηχανικός ή υπομηχανικός που το συντάσσει δηλώνει υπεύθυνα αν, επί του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, επιτρέπεται ή όχι η ανοικοδόμηση σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Αν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο αποτελεί τμήμα μεγαλύτερης έκτασης, βεβαιώνεται στο ίδιο σχεδιάγραμμα από τον μηχανικό ή υπομηχανικό αν και το μέρος που απομένει στον πωλητή πληροί ή όχι τους όρους δόμησης. Εξαιρούνται από την υποχρέωση του προηγούμενου εδαφίου οι μεταβιβάσεις λόγω πώλησης αγροτεμαχίων που βρίσκονται σε καθαρά αγροτικές περιοχές, με ή χωρίς κτίσματα. Δεν απαιτείται να επισυναφθεί το τοπογραφικό διάγραμμα της παρούσας σε δικαιοπραξίες με αντικείμενο τη μεταβίβαση ακινήτου που βρίσκεται σε περιοχή στην οποία υφίσταται λειτουργούν Κτηματολόγιο, εφόσον στην περιοχή αυτή έχει κυρωθεί και μεταγραφεί πράξη εφαρμογής και με τη δικαιοπραξία δεν μεταβάλλονται τα όρια του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.»

Άρθρο 17

Καταβολή φόρου κληρονομίας, δωρεάς ή γονικής παροχής κατά τη μεταβίβαση ακινήτου - Προσθήκη παρ. 1α στο άρθρο 103 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας

Με το άρθρο 17 του κοινοποιούμενου νόμου προστίθεται παρ. 1α στο άρθρο 103 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας (ν. 5219/2025, Α' 130), περί υποχρεώσεων δημόσιων αρχών σχετικά με το πιστοποιητικό, ως εξής:

«1α. Κατ' εξαίρεση της παρ. 1, επιτρέπεται η σύνταξη και μεταγραφή συμβολαίου, με το οποίο μεταβιβάζεται η κυριότητα με επαχθή αιτία ή συνιστώνται από την ίδια αιτία εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητο που αποκτήθηκε αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής, χωρίς προσάρτηση του πιστοποιητικού του άρθρου 102, αν η δήλωση υποβάλλεται μαζί με τη δήλωση του φόρου μεταβίβασης ακινήτου ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητο και ο συμβολαιογράφος παρακρατεί από το τίμημα και αποδίδει στη Φορολογική Διοίκηση ποσό που αντιστοιχεί στο όριο παρακράτησης που ορίζεται στην παρ. 4 του άρθρου 12 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58), περί αποδεικτικού ενημερότητας και βεβαίωσης οφειλής. Στην περίπτωση αυτή ο συμβολαιογράφος μνημονεύει υποχρεωτικά στο συμβόλαιο που συντάσσει την υποβληθείσα, κατά περίπτωση, δήλωση φόρου κληρονομίας, δωρεάς ή γονικής παροχής, καθώς και τα στοιχεία αυτής.»

Άρθρο 18

Άρση κατάσχεσης που έχει επιβληθεί από τη Φορολογική Διοίκηση - Προσθήκη άρθρου 47Α και παρ. 45Α στο άρθρο 83 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας

Με την παρ. 1 του άρθρου 18 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται ότι:

«Στον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58) προστίθεται άρθρο 47Α ως εξής:

«Άρθρο 47Α Άρση κατάσχεσης που έχει επιβληθεί από τη Φορολογική Διοίκηση σε ακίνητο εν όψει μεταβίβασής του από επαχθή αιτία

1. Η Φορολογική Διοίκηση, μετά από αίτηση του οφειλέτη, εκδίδει απόφαση άρσης κατάσχεσης που έχει επιβάλει σε ακίνητό του για βεβαιωμένες οφειλές στη Φορολογική Διοίκηση, ενόψει μεταβίβασής του από επαχθή αιτία με τίμημα, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι κάτωθι όροι:

α) πληρούνται κατά τον χρόνο αποδέσμευσης, οι όροι χορήγησης αποδεικτικού ενημερότητας ή βεβαίωσης οφειλής κατά το άρθρο 12 του Κώδικα,

β) το τίμημα της μεταβίβασης δεν δύναται να υπολείπεται της εμπορικής αξίας του ακινήτου, όπως αυτή έχει προσδιορισθεί κατά τον χρόνο της κατάσχεσης. Όταν η εμπορική αξία του ακινήτου είναι κατώτερη της αντικειμενικής αξίας αυτού, λαμβάνεται υπόψη η αντικειμενική αξία. Σε περίπτωση που η κατάσχεση έχει επιβληθεί πέραν της πενταετίας πριν από την υποβολή της αίτησης, ο οφειλέτης προσκομίζει έκθεση εκτίμησης της εμπορικής αξίας του υπό μεταβίβαση ακινήτου από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, και

γ) από το τίμημα της μεταβίβασης, παρακρατείται και αποδίδεται από τον συμβολαιογράφο στη Φορολογική Διοίκηση, ποσό που αντιστοιχεί σε ποσοστό του συνόλου του τρέχοντος υπολοίπου της επιβληθείσας κατάσχεσης. Το ποσοστό παρακράτησης του προηγούμενου εδαφίου προσδιορίζεται με βάση κριτήρια φορολογικής συνέπειας του οφειλέτη και εισπραξιμότητας της εναπομένουσας οφειλής και σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπολείπεται του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%). Εφόσον το ποσό που προκύπτει από την παρακράτηση της παρούσας περίπτωσης είναι μεγαλύτερο του ποσού παρακράτησης της περ. α), για την άρση της κατάσχεσης παρακρατείται και αποδίδεται το μεγαλύτερο αυτό ποσό. Σε περίπτωση που το ποσό της παρακράτησης, που προκύπτει από την εφαρμογή των προηγούμενων εδαφίων, υπερβαίνει το τίμημα, όπως αυτό καθορίστηκε με την περ. β) της

παρούσας, παρακρατείται και αποδίδεται το σύνολο του τιμήματος και η κατάσχεση αίρεται για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο.

2. Εάν το σύνολο των βεβαιωμένων ληξιπρόθεσμων οφειλών έχει διασφαλιστεί πλήρως από εγγυήσεις ή εμπράγματα ασφάλειες, δεν απαιτείται η πλήρωση του όρου της περ. γ) της παρ. 1.

3. Με την πλήρωση των ανωτέρω όρων η Φορολογική Διοίκηση εκδίδει άμεσα απόφαση άρσης κατάσχεσης.».

Με την παρ. 2 του άρθρου 18 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζεται ότι:

«Στο άρθρο 83 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, περί εξουσιοδοτικών διατάξεων, προστίθεται παρ. 45Α ως εξής:

«45Α. Με απόφαση του Διοικητή καθορίζονται η διαδικασία, το έντυπο της απόφασης άρσης κατάσχεσης και η διάρκεια ισχύος αυτής, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου 47Α, περί άρσης κατάσχεσης που έχει επιβληθεί από τη Φορολογική Διοίκηση σε ακίνητο εν όψει μεταβίβασής του από επαχθή αιτία. Με όμοια απόφαση καθορίζονται τα κριτήρια φορολογικής συνέπειας του οφειλέτη και εισπραξιμότητας της εναπομένουσας οφειλής, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.»

Άρθρο 19

Εξουσιοδοτικές διατάξεις

Με το άρθρο 19 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζονται τα εξής:

«1. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.):

α) ορίζεται η έναρξη λειτουργίας των συμβολαιογράφων ως υπηρεσίας μιας στάσης, σύμφωνα με το άρθρο 15, και οι περιοχές της χώρας, στις οποίες βρίσκονται τα ακίνητα που θα μεταβιβάζονται με αξιοποίηση της υπηρεσίας μιας στάσης,

β) ρυθμίζονται τεχνικά και λεπτομερειακά θέματα για την εφαρμογή του άρθρου 15 και, ιδίως, τα σχετικά με:

βα) τη δυνατότητα λήψης, μέσω διαλειτουργικότητας, των δικαιολογητικών που απαιτούνται για τη μεταβίβαση του ακινήτου και τη συμπλήρωση της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου και φόρου κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής και τις απαλλαγές από αυτούς ή τις μειώσεις αυτών,

ββ) την καταβολή προς τον συμβολαιογράφο του τιμήματος και των φόρων, τελών, αμοιβών και εξόδων που σχετίζονται με τη μεταβίβαση,

βγ) την παρακράτηση, από τον συμβολαιογράφο, του ποσού που αντιστοιχεί στην αμοιβή του,

βδ) την καταβολή, από τον συμβολαιογράφο, των φόρων, τελών και εξόδων στους αντίστοιχους δημόσιους φορείς, καθώς και του υπολειπόμενου τιμήματος στον πωλητή,

βε) τη διενέργεια των πράξεων των υποπερ. βα) έως βδ) μέσω ακατάσχετου δεσμευμένου λογαριασμού ειδικού σκοπού (escrow account) που τηρεί ο συμβολαιογράφος,

βστ) τη διαδικασία κίνησης του λογαριασμού της υποπερ. βε),

βζ) τη δυνατότητα αυτοματοποιημένης υποβολής του συμβολαίου προς καταχώριση στο Κτηματολόγιο και τον χρόνο που αυτή μπορεί να γίνεται, και
βη) τη συνάρτηση των πράξεων των υποπερ. βα) έως βδ) με την καταχώριση του συμβολαίου στο Κτηματολόγιο.

2. Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. μπορεί να προβλέπεται η δυνατότητα για ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου κληρονομίας, δωρεάς ή γονικής παροχής μαζί με τη δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητο, όταν αφορούν στο ίδιο ακίνητο. Με την ίδια απόφαση μπορεί να καθορίζονται η διαδικασία, το περιεχόμενο και ο χρόνος υποβολής των ανωτέρω δηλώσεων, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.»

Άρθρο 20 (παρ. 2)

Μεταβατικές διατάξεις

Με την παρ. 2 του άρθρου 20 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζονται τα εξής:

« 2. Το άρθρο 11, περί μη άσκησης ένδικων μέσων από τους φορείς Κεντρικής Κυβέρνησης σε αποφάσεις επί υποθέσεων με ιδιαίτερη κοινωνική σημασία, καταλαμβάνει και τις μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος εκδοθείσες οριστικές αποφάσεις και τις εκκρεμείς δίκες.»

Άρθρο 22 (παρ. 1 και 4)

Έναρξη ισχύος

Με τις παρ. 1 και 4 του άρθρου 22 του κοινοποιούμενου νόμου ορίζονται τα εξής:

«1. Με την επιφύλαξη των παρ. 2, 3 και 4 ο παρών νόμος ισχύει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

4. Το άρθρο 15, περί υπηρεσίας μιας στάσης (one-stop shop) για τη σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων, ισχύει από τον χρόνο που προσδιορίζεται με την κοινή απόφαση της παρ. 1 του άρθρου 19.»

**Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ
ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ ΑΡΧΗΣ
ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ**

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗΣ

Συνημμένα:

Απόσπασμα του ΦΕΚ Α΄ 57/07-04-2026 (άρθρα 11, 15, 16, 17, 18, 19, 20 και 22 του ν. 5293/2026).

ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ

I. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ

1. Αποδέκτες Πίνακα Γ'
2. Διεύθυνση Στρατηγικής Τεχνολογιών Πληροφορικής (με την παράκληση να αναρτηθεί στην ιστοσελίδα της Α.Α.Δ.Ε. και την Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη ΑΑΔΕ)

II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ

1. Αποδέκτες Πίνακα Α' (περ. 1 και 4)
2. Αποδέκτες Πίνακα Β (περ. 1 και 3)
3. Αποδέκτες Πίνακα Δ'
4. Κεντρική Υπηρεσία του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους
5. Γραφείο Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών
6. Γραφείο Υφυπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών
7. Γραφείο Γενικής Γραμματέως Φορολογικής Πολιτικής

III. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ

1. Γραφείο Διοικητή Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων
2. Γραφείο Προϊσταμένου Γενικής Διεύθυνσης Φορολογίας
3. Γραφείο Προϊσταμένου Γενικής Διεύθυνσης Φορολογικών Λειτουργιών
4. Διευθύνσεις, Αυτοτελή Τμήματα και Αυτοτελή Γραφεία της ΓΔΦ
5. Διεύθυνση Νομικής Υποστήριξης της ΑΑΔΕ
6. Διεύθυνση Εφαρμογής Άμεσης Φορολογίας
7. Διεύθυνση Εφαρμογής Έμμεσης Φορολογίας
8. Διεύθυνση Διαδικασιών Εισπράξεων & Επιστροφών
9. Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου – Τμήματα Α' και Β'



ΕΦΗΜΕΡΙΔΑ ΤΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΕΩΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

7 Απριλίου 2026

ΤΕΥΧΟΣ ΠΡΩΤΟ

Αρ. Φύλλου 57

ΝΟΜΟΣ ΥΠ' ΑΡΙΘΜ. 5293

Παρεμβάσεις για ένα κράτος πιο φιλικό στον πολίτη.

Ο ΠΡΟΕΔΡΟΣ ΤΗΣ ΕΛΛΗΝΙΚΗΣ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑΣ

Εκδίδομε τον ακόλουθο νόμο που ψήφισε η Βουλή:

ΠΙΝΑΚΑΣ ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΩΝ

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Α': ΣΚΟΠΟΣ ΚΑΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Άρθρο 1 Σκοπός

Άρθρο 2 Αντικείμενο

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Β': ΤΡΟΠΟΠΟΙΗΣΕΙΣ ΣΤΗ ΔΙΟΙΚΗΤΙΚΗ ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΑ

Άρθρο 3 Αντικατάσταση δικαιολογητικών με υπεύθυνη δήλωση - Αντικατάσταση παρ. 6 και προσθήκη παρ. 7, 8 και 9 στο άρθρο 3 του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας - Εξουσιοδοτική διάταξη

Άρθρο 4 Σύμβαση της Διοίκησης με πιστοποιημένους επαγγελματίες - Προσθήκη άρθρου 3Α στον Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας - Εξουσιοδοτικές διατάξεις

Άρθρο 5 Ψηφιακή ενημέρωση για τη διεκπεραίωση υποθέσεων των διοικουμένων - Τροποποίηση παρ. 5 άρθρου 4 του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας - Εξουσιοδοτική διάταξη

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Γ': ΥΠΟΧΡΕΩΣΕΙΣ ΥΠΗΡΕΣΙΩΝ ΠΡΟΣ ΠΟΛΙΤΕΣ - ΟΡΓΑΝΩΤΙΚΕΣ ΑΛΛΑΓΕΣ

Άρθρο 6 Υποχρεωτική ανάρτηση εγκυκλίων οδηγιών - Προσθήκη άρθρου 5Α στον Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας

Άρθρο 7 Ψηφιακή ενημέρωση για ωράρια δημοσίων φορέων - Προσθήκη άρθρου 5Β στον Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας

Άρθρο 8 Διοικητικός μηχανισμός για τη συμμόρφωση της Διοίκησης με δικαστικές αποφάσεις - Προσθήκη άρθρου 10Α στον ν. 4795/2021

Άρθρο 9 Υποβολή και παρακολούθηση καταγγελιών για διαφθορά ή κακοδιοίκηση - Προσθήκη άρθρου 24Α και παρ. 1Α στο άρθρο 80 του ν. 4795/2021

Άρθρο 10 Ενιαία εφαρμογή νομοθεσίας επί ενδικοφανών προσφυγών - Προσθήκη άρθρου 25Α στον Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ': ΜΗ ΑΣΚΗΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΙΤΗΣΗ ΤΩΝ ΦΟΡΕΩΝ ΤΗΣ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΑΠΟ ΕΝΔΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΙ ΒΟΗΘΗΜΑΤΑ

Άρθρο 11 Μη άσκηση ένδικων μέσων από τους φορείς Κεντρικής Κυβέρνησης σε αποφάσεις επί υποθέσεων με ιδιαίτερη κοινωνική σημασία

Άρθρο 12 Μη προβολή δικαιωμάτων του Δημοσίου έναντι τρίτων και αναγνώριση εμπράγματων δικαιωμάτων τρίτων

Άρθρο 13 Διαδικασία μη προβολής δικαιωμάτων του Δημοσίου πριν και μετά την άσκηση αγωγής της παρ. 2 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 ή αίτησης της παρ. 3 του άρθρου 6 του ν. 2664/1998 και σε κάθε στάδιο της δίκης

Άρθρο 14 Έγγραφα που αποδεικνύουν τις προϋποθέσεις υπό τις οποίες δεν προβάλλονται δικαιώματα από το Δημόσιο έναντι τρίτων και αναγνωρίζονται εμπράγματα δικαιώματα τρίτων

**Άρθρο 10****Ενιαία εφαρμογή νομοθεσίας επί ενδικοφανών προσφυγών - Προσθήκη άρθρου 25Α στον Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας**

Στον Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας (ν. 2690/1999, Α' 45) προστίθεται άρθρο 25Α ως εξής:

«Άρθρο 25Α**Ενιαία εφαρμογή νομοθεσίας επί ενδικοφανών προσφυγών**

1. Οι ενδικοφανείς προσφυγές της παρ. 2 του άρθρου 25, που υποβάλλονται ενώπιον φορέων του πρώτου εδαφίου του άρθρου 1, εξετάζονται υποχρεωτικά από ενιαίο κεντρικό όργανο εξέτασης προσφυγών του εκάστοτε φορέα, το οποίο μπορεί να αποτελείται από περισσότερα κλιμάκια.
2. Δεν επιτρέπεται η εξέταση ενδικοφανών προσφυγών από όργανα με καθορισμένη τοπική αρμοδιότητα.
3. Η χρήση ηλεκτρονικών μέσων τεχνολογίας, πληροφορίας και επικοινωνιών (ΤΠΕ) (τηλεδιάσκεψη) για τη διεξαγωγή της συνεδρίασης των οργάνων της παρ. 1, παρέχεται ως δυνατότητα στον διοικούμενο, σε περίπτωση που η ενδικοφανής προσφυγή έχει υποβληθεί σε περιφερειακή υπηρεσία του φορέα, προκειμένου να επιλέξει εάν θα συμμετέχει στη συνεδρίαση μέσω τηλεδιάσκεψης ή με αυτοπρόσωπη παρουσία.
4. Οι ενδικοφανείς προσφυγές δύνανται να υποβάλλονται και ηλεκτρονικά μέσω της Ενιαίας Ψηφιακής Πύλης (gov.gr).
5. Με αποφάσεις των οργάνων διοίκησης των φορέων της παρ. 1, συστήνονται νέα κεντρικά όργανα εξέτασης ενδικοφανών προσφυγών και καταργούνται ή συγχωνεύονται σε ενιαία κεντρικά όργανα, προϋφιστάμενα τοπικά όργανα. Με τις ίδιες αποφάσεις καθορίζεται ο τρόπος συγκρότησης, η σύνθεση των οργάνων αυτών, στα οποία δύνανται να προεδρεύουν και να συμμετέχουν λειτουργοί του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους μετά από σύμφωνη γνώμη του Προέδρου του Νομικού Συμβουλίου του Κράτους, η σύγκλησή τους, η διαδικασία υποβολής και εξέτασης των προσφυγών, η συχνότητα και ο τρόπος διεξαγωγής των συνεδριάσεων, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για τη λειτουργία των νέων οργάνων, συμπεριλαμβανομένης της λειτουργίας τους με τη χρήση των ΤΠΕ του ν. 4727/2020 (Α' 184). Με κοινή απόφαση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών και του κατά περίπτωση αρμόδιου Υπουργού δύνανται να καθορίζεται, κατά παρέκκλιση των κείμενων διατάξεων, αμοιβή ή αποζημίωση των συμμετεχόντων στα όργανα αυτά.
6. Το παρόν άρθρο δεν καταλαμβάνει τους φορείς, στους οποίους υφίσταται ήδη κεντρικό όργανο εξέτασης ενδικοφανών προσφυγών, καθώς και τους φορείς εξέτασης ενδικοφανών προσφυγών που εμπίπτουν στο πεδίο εφαρμογής του ν. 4495/2017 (Α' 167).
7. Οι φορείς της παρ. 1 εκδίδουν τις αποφάσεις της παρ. 5 το αργότερο εντός έξι (6) μηνών από την έναρξη ισχύος του παρόντος. Μετά την 1η Ιανουαρίου 2027 δεν εξετάζονται ενδικοφανείς προσφυγές από όργανα με καθορισμένη τοπική αρμοδιότητα.»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Δ'**ΜΗ ΑΣΚΗΣΗ ΚΑΙ ΠΑΡΑΙΤΗΣΗ ΤΩΝ ΦΟΡΕΩΝ ΚΕΝΤΡΙΚΗΣ ΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ ΑΠΟ ΕΝΔΙΚΑ ΜΕΣΑ ΚΑΙ ΒΟΗΘΗΜΑΤΑ****Άρθρο 11****Μη άσκηση ένδικων μέσων από τους Φορείς Κεντρικής Κυβέρνησης σε αποφάσεις επί υποθέσεων με ιδιαίτερη κοινωνική σημασία**

1. Οι φορείς Κεντρικής Κυβέρνησης της περ. γ) της παρ. 1 του άρθρου 14 του ν. 4270/2014 (Α' 143) δεν ασκούν ένδικα μέσα κατά οριστικών αποφάσεων πολιτικών και τακτικών διοικητικών δικαστηρίων, ως προς το κεφάλαιο με το οποίο επιδικάζεται χρηματική ικανοποίηση λόγω ψυχικής οδύνης στους ενάγοντες που αποτελούν, κατά την έννοια του άρθρου 932 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α' 164), μέλη της οικογένειας προσώπων που απεβίωσαν, καθώς και ως προς το κεφάλαιο με το οποίο επιδικάζεται στους ενάγοντες που υπέστησαν βλάβη υγείας, χρηματική ικανοποίηση λόγω ηθικής βλάβης ή χρηματική παροχή του άρθρου 931 του Αστικού Κώδικα, επί υποθέσεων με ιδιαίτερη κοινωνική σημασία.
2. Ως υποθέσεις με ιδιαίτερη κοινωνική σημασία δύνανται να χαρακτηρίζονται υποθέσεις όπου, ως συνέπεια παράνομων πράξεων ή παραλείψεων οργάνων του Κράτους, ένα (1) ή περισσότερα πρόσωπα απεβίωσαν ή υπέστησαν βλάβη του σώματος ή της υγείας τους, σε περιπτώσεις:
 - α) μείζονος φυσικής, τεχνολογικής ή ανθρωπογενούς καταστροφής,
 - β) δυστυχήματος σε δημόσια κτήρια ή εγκαταστάσεις ή υποδομές ή σε μέσα μαζικής μεταφοράς, και
 - γ) τρομοκρατικής επίθεσης.
3. Με Πράξη του Υπουργικού Συμβουλίου, μετά από κοινή εισήγηση του Υπουργού Εθνικής Οικονομίας και



4. Η προϋπόθεση της περ. δ) της παρ. 1 του άρθρου 12 αποδεικνύεται με τη σχετική έγγραφη υπόδειξη ή διαταγή δημόσιας αρχής ή με σχετική βεβαίωση της αρμόδιας υπηρεσίας, με την οποία διαπιστώνεται το πραγματικό γεγονός, όπως αυτό προκύπτει από τα τηρούμενα αρχεία της και τα υποβληθέντα από τον τρίτο έγγραφα.

5. Οι προϋποθέσεις της παρ. 2 του άρθρου 12 αποδεικνύονται, κατά παρέκκλιση του άρθρου 13, ενώπιον του αρμοδίου δικαστηρίου, με κάθε πρόσφορο μέσο για την απόδειξη της νομής του τρίτου και των δικαιωπαρόχων του με καλή πίστη με τους όρους του άρθρου 1042 του Αστικού Κώδικα (π.δ. 456/1984, Α' 164) για τουλάχιστον σαράντα (40) έτη πριν από τη 19η Μαρτίου 2003.

6. Η μη αποστολή από την αρμόδια υπηρεσία των εγγράφων ή βεβαιώσεων που προβλέπονται στο άρθρο 13, καθώς και στο παρόν, συνιστά ειδικό πειθαρχικό παράπτωμα, για το οποίο επιβάλλονται οι πειθαρχικές ποινές των περ. α) έως ε) του άρθρου 109 του Κώδικα Κατάστασης Δημοσίων Πολιτικών Διοικητικών Υπαλλήλων και Υπαλλήλων Ν.Π.Δ.Δ. (ν. 3528/2007, Α' 26).

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ε' ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ ΓΙΑ ΤΗ ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ ΑΚΙΝΗΤΩΝ

Άρθρο 15

Υπηρεσία μιας στάσης (one-stop shop) για τη σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων

1. Ο συμβολαιογράφος καθιερώνεται ως υπηρεσία μιας στάσης για τη μεταβίβαση ακινήτων από επαχθή, χαρακτηριστική αιτία και αιτία θανάτου.

2. Στο πλαίσιο της υπηρεσίας μιας στάσης, ο συμβολαιογράφος:

- α) συντάσσει το σχέδιο του συμβολαίου σε συμφωνία με τους συμβαλλομένους,
- β) συλλέγει με διαλειτουργικότητα τα δικαιολογητικά που απαιτούνται από τις δημόσιες υπηρεσίες, και ιδίως:
 - βα) αποδεικτικά φορολογικής και ασφαλιστικής ενημερότητας,
 - ββ) ηλεκτρονική ταυτότητα ακινήτου,
 - βγ) κτηματολογικό φύλλο, κτηματολογικό διάγραμμα και πιστοποιητικό κτηματογραφούμενου ακινήτου του μεταβιβαζόμενου ακινήτου,

βδ) δικαιολογητικά που απαιτούνται για τη συμπλήρωση της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου, περιλαμβανομένων και των δικαιολογητικών που απαιτούνται για κάθε απαλλαγή από αυτόν ή μείωση αυτού, καθώς και της δήλωσης φόρου κληρονομίας, δωρεάς ή γονικής παροχής, περιλαμβανομένων και των δικαιολογητικών που απαιτούνται για κάθε απαλλαγή από αυτόν ή μείωση αυτού,

γ) συμπληρώνει με βάση τα στοιχεία που του παρέχουν οι συμβαλλόμενοι και αναρτά στην εφαρμογή myPROPERTY τη δήλωση, εισπράττει μετά από τον άμεσο προσδιορισμό και αποδίδει τον οφειλόμενο φόρο κληρονομίας, δωρεάς ή γονικής παροχής,

δ) συμπληρώνει με βάση τα στοιχεία που του παρέχουν οι συμβαλλόμενοι και αναρτά στην εφαρμογή myPROPERTY τη δήλωση, εισπράττει μετά από τον άμεσο προσδιορισμό και αποδίδει τον φόρο κληρονομίας, δωρεάς ή γονικής παροχής για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο, αν δεν έχει καταβληθεί,

ε) παρακρατεί από το τίμημα και καταβάλλει προς τη Φορολογική Διοίκηση το ποσό που έχει προσδιοριστεί με πράξη του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.), προς εξόφληση των οφειλών προς το Δημόσιο και προς άρση της κατάσχεσης που τυχόν έχει επιβληθεί επί του μεταβιβαζόμενου ακινήτου στο πλαίσιο αναγκαστικής εκτέλεσης για οφειλή προς τη Φορολογική Διοίκηση,

στ) εισπράττει και αποδίδει τα τέλη καταχώρισης του συμβολαίου στο Κτηματολόγιο, κατόπιν υπολογισμού και βεβαίωσης του ποσού των οφειλόμενων τελών από την αρμόδια υπηρεσία του Κτηματολογίου,

ζ) δύναται να εισπράττει και να αποδίδει το τίμημα της συναλλαγής στον πωλητή, εφόσον τούτο συμφωνείται ρητά από τους συμβαλλομένους και τον συμβολαιογράφο και προβλέπεται ειδικά στη συμβολαιογραφική πράξη. Η καταβολή μέρους ή του συνόλου του τιμήματος στον ακατάσχετο δεσμευμένο λογαριασμό ειδικού σκοπού (escrow account) που τηρεί ο συμβολαιογράφος συνιστά μερική ή ολική εξόφληση, ενώ η μη καταβολή ή η εκπρόθεσμη καταβολή του στον λογαριασμό αυτόν έχει τις ίδιες έννομες συνέπειες με τη μη καταβολή ή την εκπρόθεσμη καταβολή στον πωλητή. Στις περιπτώσεις των προηγούμενων εδαφίων, ο συμβολαιογράφος συντάσσει, μετά από αίτηση του αγοραστή, πράξη μερικής ή ολικής εξόφλησης, χωρίς να απαιτείται η σύμπραξη του πωλητή, βεβαιώνοντας την κατάθεση του σχετικού ποσού στον ειδικό λογαριασμό του και την απόδοσή του, στον υποδειχθέντα στη συμβολαιογραφική πράξη, τραπεζικό λογαριασμό του πωλητή,

η) υπογράφει τη συμβολαιογραφική πράξη μετά από τους συμβαλλομένους και την καταβολή των συνολικών χρηματικών ποσών που έχουν συμφωνηθεί και αυτών που αντιστοιχούν σε φόρους, τέλη, έξοδα, αμοιβή του συμβολαιογράφου, και



θ) υποβάλλει τη συμβολαιογραφική πράξη στο Κτηματολόγιο με διαλειτουργικότητα προς καταχώριση.

3. Για τις ενέργειες της παρ. 2 οφείλεται αμοιβή σύμφωνα με το άρθρο 40 του Κώδικα Συμβολαιογράφων (ν. 2830/2000, Α' 96), περί δικαιωμάτων συμβολαιογράφων.

Άρθρο 16

**Κατάργηση υποχρεωτικής επισύναψης τοπογραφικού διαγράμματος
σε συμβόλαια ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές που έχουν κτηματογραφηθεί -
Τροποποίηση παρ. 1 άρθρου 5 ν. 651/1977**

Στην παρ. 1 του άρθρου 5 του ν. 651/1977 (Α' 207), περί υποχρεωτικής επισύναψης τοπογραφικού διαγράμματος σε συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτου, επέρχονται οι ακόλουθες τροποποιήσεις: α) το κείμενο μεταφέρεται από την καθαρεύουσα στη δημοτική γλώσσα, β) το τελευταίο εδάφιο αντικαθίσταται, και η παρ. 1 διαμορφώνεται ως εξής:

«1. Σε κάθε δικαιοπραξία που έχει ως αντικείμενο τη μεταβίβαση λόγω πώλησης οικοπέδου ή αγροτεμαχίου με ή χωρίς κτίσματα, επισυνάπτεται στο πωλητήριο συμβόλαιο τοπογραφικό διάγραμμα, το οποίο υπογράφεται από τους συμβαλλομένους και τον μηχανικό ή υπομηχανικό που το συντάξε, στο οποίο αναγράφονται τα μήκη των πλευρών, τα όρια προς τις όμορες ιδιοκτησίες, τα ονόματα των γνωστών ιδιοκτητών τους, καθώς και το εμβαδόν του πωλούμενου ακινήτου. Επί του διαγράμματος ο μηχανικός ή υπομηχανικός που το συντάσσει δηλώνει υπεύθυνα αν, επί του μεταβιβαζόμενου ακινήτου, επιτρέπεται ή όχι η ανοικοδόμηση σύμφωνα με τις κείμενες πολεοδομικές διατάξεις. Αν το μεταβιβαζόμενο ακίνητο αποτελεί τμήμα μεγαλύτερης έκτασης, βεβαιώνεται στο ίδιο σχεδιάγραμμα από τον μηχανικό ή υπομηχανικό αν και το μέρος που απομένει στον πωλητή πληροί ή όχι τους όρους δόμησης. Εξαιρούνται από την υποχρέωση του προηγούμενου εδαφίου οι μεταβιβάσεις λόγω πώλησης αγροτεμαχίων που βρίσκονται σε καθαρά αγροτικές περιοχές, με ή χωρίς κτίσματα. Δεν απαιτείται να επισυναφθεί το τοπογραφικό διάγραμμα της παρούσας σε δικαιοπραξίες με αντικείμενο τη μεταβίβαση ακινήτου που βρίσκεται σε περιοχή στην οποία υφίσταται λειτουργούν Κτηματολόγιο, εφόσον στην περιοχή αυτή έχει κυρωθεί και μεταγραφεί πράξη εφαρμογής και με τη δικαιοπραξία δεν μεταβάλλονται τα όρια του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.»

Άρθρο 17

**Καταβολή φόρου κληρονομίας, δωρεάς ή γονικής παροχής κατά τη μεταβίβαση ακινήτου -
Προσθήκη παρ. 1α στο άρθρο 103 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας**

Στο άρθρο 103 του Κώδικα Φορολογίας Περιουσίας (ν. 5219/2025, Α' 130), περί υποχρεώσεων δημόσιων αρχών σχετικά με το πιστοποιητικό, προστίθεται παρ. 1α ως εξής:

«1α. Κατ' εξαίρεση της παρ. 1, επιτρέπεται η σύνταξη και μεταγραφή συμβολαίου, με το οποίο μεταβιβάζεται η κυριότητα με επαχθή αιτία ή συνιστώνται από την ίδια αιτία εμπράγματα δικαιώματα σε ακίνητο που αποκτήθηκε αιτία θανάτου, δωρεάς ή γονικής παροχής, χωρίς προσαρτήρηση του πιστοποιητικού του άρθρου 102, αν η δήλωση υποβάλλεται μαζί με τη δήλωση του φόρου μεταβίβασης ακινήτου ή σύστασης εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητο και ο συμβολαιογράφος παρακρατεί από το τίμημα και αποδίδει στη Φορολογική Διοίκηση ποσό που αντιστοιχεί στο όριο παρακράτησης που ορίζεται στην παρ. 4 του άρθρου 12 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58), περί αποδεικτικού ενημερότητας και βεβαίωσης οφειλής. Στην περίπτωση αυτή ο συμβολαιογράφος μνημονεύει υποχρεωτικά στο συμβόλαιο που συντάσσει την υποβληθείσα, κατά περίπτωση, δήλωση φόρου κληρονομίας, δωρεάς ή γονικής παροχής, καθώς και τα στοιχεία αυτής.»

Άρθρο 18

**Άρση κατάσχεσης που έχει επιβληθεί από τη Φορολογική Διοίκηση - Προσθήκη
άρθρου 47Α και παρ. 45Α στο άρθρο 83 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας**

1. Στον Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας (ν. 5104/2024, Α' 58) προστίθεται άρθρο 47Α ως εξής:

«Άρθρο 47Α

**Άρση κατάσχεσης που έχει επιβληθεί από τη Φορολογική Διοίκηση σε ακίνητο
εν όψει μεταβίβασής του από επαχθή αιτία**

1. Η Φορολογική Διοίκηση, μετά από αίτηση του οφειλέτη, εκδίδει απόφαση άρσης κατάσχεσης που έχει επιβάλει σε ακίνητό του για βεβαιωμένες οφειλές στη Φορολογική Διοίκηση, ενόψει μεταβίβασής του από επαχθή αιτία με τίμημα, εφόσον συντρέχουν σωρευτικά οι κάτωθι όροι:

α) πληρούνται κατά τον χρόνο αποδέσμευσης, οι όροι χορήγησης αποδεικτικού ενημερότητας ή βεβαίωσης οφειλής κατά το άρθρο 12 του Κώδικα,



β) το τίμημα της μεταβίβασης δεν δύναται να υπολείπεται της εμπορικής αξίας του ακινήτου, όπως αυτή έχει προσδιορισθεί κατά τον χρόνο της κατάσχεσης. Όταν η εμπορική αξία του ακινήτου είναι κατώτερη της αντικειμενικής αξίας αυτού, λαμβάνεται υπόψη η αντικειμενική αξία. Σε περίπτωση που η κατάσχεση έχει επιβληθεί πέραν της πενταετίας πριν από την υποβολή της αίτησης, ο οφειλέτης προσκομίζει έκθεση εκτίμησης της εμπορικής αξίας του υπό μεταβίβαση ακινήτου από ανεξάρτητο πιστοποιημένο εκτιμητή, και

γ) από το τίμημα της μεταβίβασης, παρακρατείται και αποδίδεται από τον συμβολαιογράφο στη Φορολογική Διοίκηση, ποσό που αντιστοιχεί σε ποσοστό του συνόλου του τρέχοντος υπολοίπου της επιβληθείσας κατάσχεσης. Το ποσοστό παρακράτησης του προηγούμενου εδαφίου προσδιορίζεται με βάση κριτήρια φορολογικής συνέπειας του οφειλέτη και εισπραξιμότητας της εναπομένουσας οφειλής και σε κάθε περίπτωση δεν μπορεί να υπολείπεται του είκοσι πέντε τοις εκατό (25%). Εφόσον το ποσό που προκύπτει από την παρακράτηση της παρούσας περίπτωσης είναι μεγαλύτερο του ποσού παρακράτησης της περ. α), για την άρση της κατάσχεσης παρακρατείται και αποδίδεται το μεγαλύτερο αυτό ποσό. Σε περίπτωση που το ποσό της παρακράτησης, που προκύπτει από την εφαρμογή των προηγούμενων εδαφίων, υπερβαίνει το τίμημα, όπως αυτό καθορίστηκε με την περ. β) της παρούσας, παρακρατείται και αποδίδεται το σύνολο του τιμήματος και η κατάσχεση αίρεται για το μεταβιβαζόμενο ακίνητο.

2. Εάν το σύνολο των βεβαιωμένων ληξιπρόθεσμων οφειλών έχει διασφαλιστεί πλήρως από εγγυήσεις ή εμπράγματα ασφάλειες, δεν απαιτείται η πλήρωση του όρου της περ. γ) της παρ. 1.

3. Με την πλήρωση των ανωτέρω όρων η Φορολογική Διοίκηση εκδίδει άμεσα απόφαση άρσης κατάσχεσης.»

2. Στο άρθρο 83 του Κώδικα Φορολογικής Διαδικασίας, περί εξουσιοδοτικών διατάξεων, προστίθεται παρ. 45Α ως εξής:

«45Α. Με απόφαση του Διοικητή καθορίζονται η διαδικασία, το έντυπο της απόφασης άρσης κατάσχεσης και η διάρκεια ισχύος αυτής, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου 47Α, περί άρσης κατάσχεσης που έχει επιβληθεί από τη Φορολογική Διοίκηση σε ακίνητο εν όψει μεταβίβασής του από επαχθή αιτία. Με όμοια απόφαση καθορίζονται τα κριτήρια φορολογικής συνέπειας του οφειλέτη και εισπραξιμότητας της εναπομένουσας οφειλής, καθώς και κάθε άλλη αναγκαία λεπτομέρεια για την εφαρμογή του άρθρου αυτού.»

ΚΕΦΑΛΑΙΟ ΣΤ'

ΕΞΟΥΣΙΟΔΟΤΙΚΕΣ ΚΑΙ ΜΕΤΑΒΑΤΙΚΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ

Άρθρο 19

Εξουσιοδοτικές διατάξεις

1. Με κοινή απόφαση των Υπουργών Δικαιοσύνης, Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών, Περιβάλλοντος και Ενέργειας και Ψηφιακής Διακυβέρνησης και του Διοικητή της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (Α.Α.Δ.Ε.):

α) ορίζεται η έναρξη λειτουργίας των συμβολαιογράφων ως υπηρεσίας μιας στάσης, σύμφωνα με το άρθρο 15, και οι περιοχές της χώρας, στις οποίες βρίσκονται τα ακίνητα που θα μεταβιβάζονται με αξιοποίηση της υπηρεσίας μιας στάσης,

β) ρυθμίζονται τεχνικά και λεπτομερειακά θέματα για την εφαρμογή του άρθρου 15 και, ιδίως, τα σχετικά με: βα) τη δυνατότητα λήψης, μέσω διαλειτουργικότητας, των δικαιολογητικών που απαιτούνται για τη μεταβίβαση του ακινήτου και τη συμπλήρωση της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου και φόρου κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής και τις απαλλαγές από αυτούς ή τις μειώσεις αυτών,

ββ) την καταβολή προς τον συμβολαιογράφο του τιμήματος και των φόρων, τελών, αμοιβών και εξόδων που σχετίζονται με τη μεταβίβαση,

βγ) την παρακράτηση, από τον συμβολαιογράφο, του ποσού που αντιστοιχεί στην αμοιβή του,

βδ) την καταβολή, από τον συμβολαιογράφο, των φόρων, τελών και εξόδων στους αντίστοιχους δημόσιους φορείς, καθώς και του υπολειπόμενου τιμήματος στον πωλητή,

βε) τη διενέργεια των πράξεων των υποπερ. βα) έως βδ) μέσω ακατάσχετου δεσμευμένου λογαριασμού ειδικού σκοπού (escrow account) που τηρεί ο συμβολαιογράφος,

βστ) τη διαδικασία κίνησης του λογαριασμού της υποπερ. βε),

βζ) τη δυνατότητα αυτοματοποιημένης υποβολής του συμβολαίου προς καταχώριση στο Κτηματολόγιο και τον χρόνο που αυτή μπορεί να γίνεται, και

βη) τη συνάρτηση των πράξεων των υποπερ. βα) έως βδ) με την καταχώριση του συμβολαίου στο Κτηματολόγιο.

2. Με απόφαση του Διοικητή της Α.Α.Δ.Ε. μπορεί να προβλέπεται η δυνατότητα για ηλεκτρονική υποβολή δήλωσης φόρου κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής μαζί με τη δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου



ή σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητο, όταν αφορούν στο ίδιο ακίνητο. Με την ίδια απόφαση μπορεί να καθορίζονται η διαδικασία, το περιεχόμενο και ο χρόνος υποβολής των ανωτέρω δηλώσεων, καθώς και κάθε άλλο σχετικό θέμα.

Άρθρο 20 **Μεταβατικές διατάξεις**

1. Εγκύκλιες οδηγίες που έχουν δημοσιευθεί πριν από την έναρξη ισχύος του άρθρου 6, περί υποχρεωτικής ανάρτησης εγκυκλίων οδηγιών, και ισχύουν κατά την έναρξη ισχύος του παρόντος εξακολουθούν να ισχύουν μέχρι την 30ή Σεπτεμβρίου 2026, χωρίς να απαιτείται η δημοσίευσή τους στην ειδική ιστοσελίδα που προβλέπει το άρθρο 6. Από την 1η Οκτωβρίου 2026, εγκύκλιες οδηγίες που είναι σε ισχύ και δεν είναι αναρτημένες σύμφωνα με το άρθρο 6, παύουν να ισχύουν.

2. Το άρθρο 11, περί μη άσκησης ένδικων μέσων από τους φορείς Κεντρικής Κυβέρνησης σε αποφάσεις επί υποθέσεων με ιδιαίτερη κοινωνική σημασία, καταλαμβάνει και τις μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος εκδοθείσες οριστικές αποφάσεις και τις εκκρεμείς δίκες.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Ζ' **ΛΟΙΠΕΣ ΔΙΑΤΑΞΕΙΣ**

Άρθρο 21

Παράταση ισχύος του άρθρου 62 του ν. 4872/2021 περί ρυθμίσεων για τη διαδικασία καταβολής εφημερίων ιατρών και πρόσθετων αμοιβών λοιπού προσωπικού των νοσοκομείων, των Διοικήσεων Υγειονομικών Περιφερειών και του Εθνικού Κέντρου Άμεσης Βοήθειας και των αποζημιώσεων του προσωπικού που απασχολείται στα εμβολιαστικά κέντρα του Εθνικού Προγράμματος Εμβολιασμών κατά του κορωνοϊού COVID-19 και του προσωπικού Κινητών Ομάδων Υγείας και Κέντρων Υγείας κατά του κορωνοϊού COVID-19

Η ισχύς των περ. α) και β) του άρθρου 62 του ν. 4872/2021 (Α' 247), περί της εξαιρέσεως από την παρ. 2 του άρθρου 114 του ν. 4270/2014 (Α' 143) των ρυθμίσεων για τη διαδικασία καταβολής εφημερίων ιατρών και πρόσθετων αμοιβών λοιπού προσωπικού, παρατείνεται από τη λήξη της έως την 31η.12.2026.

ΚΕΦΑΛΑΙΟ Η' **ΕΝΑΡΞΗ ΙΣΧΥΟΣ**

Άρθρο 22 **Έναρξη ισχύος**

1. Με την επιφύλαξη των παρ. 2, 3 και 4 ο παρών νόμος ισχύει από τη δημοσίευσή του στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

2. Η παραγωγική λειτουργία του Μητρώου της παρ. 7 του άρθρου 3 του Κώδικα Διοικητικής Διαδικασίας (ν. 2690/1999, Α' 45) αρχίζει από την 1η Ιουνίου 2026.

3. Το άρθρο 5, περί ψηφιακής ενημέρωσης για τη διεκπεραίωση υποθέσεων των διοικουμένων, και το άρθρο 9, περί υποβολής και παρακολούθησης καταγγελιών από το Αυτοτελές Γραφείο Συμβούλου Ακεραιότητας, ισχύουν από την 1η Ιουνίου 2026.

4. Το άρθρο 15, περί υπηρεσίας μιας στάσης (one-stop shop) για τη σύσταση και μεταβίβαση εμπράγματων δικαιωμάτων επί ακινήτων, ισχύει από τον χρόνο που προσδιορίζεται με την κοινή απόφαση της παρ. 1 του άρθρου 19.



Παραγγέλλομε τη δημοσίευση του παρόντος στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως και την εκτέλεσή του ως νόμου του Κράτους.

Αθήνα, 7 Απριλίου 2026

Ο Πρόεδρος της Δημοκρατίας

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΑΝ. ΤΑΣΟΥΛΑΣ

Ο Αντιπρόεδρος της Κυβέρνησης και
Υπουργός Επικρατείας

ΚΩΝΣΤΑΝΤΙΝΟΣ ΧΑΤΖΗΔΑΚΗΣ

Οι Υπουργοί

Εθνικής Οικονομίας και Οικονομικών
ΚΥΡΙΑΚΟΣ ΠΙΕΡΡΑΚΑΚΗΣ

Περιβάλλοντος και Ενέργειας
ΣΤΑΥΡΟΣ Ν. ΠΑΠΑΣΤΑΥΡΟΥ

Αγροτικής Ανάπτυξης και Τροφίμων
ΜΑΡΓΑΡΙΤΗΣ ΣΧΟΙΝΑΣ

Εσωτερικών

ΘΕΟΔΩΡΟΣ ΛΙΒΑΝΙΟΣ

Ανάπτυξης

ΠΑΝΑΓΙΩΤΗΣ ΘΕΟΔΩΡΙΚΑΚΟΣ

Ψηφιακής Διακυβέρνησης

ΔΗΜΗΤΡΙΟΣ ΠΑΠΑΣΤΕΡΓΙΟΥ

Υγείας

ΣΠΥΡΙΔΩΝ - ΑΔΩΝΙΣ ΓΕΩΡΓΙΑΔΗΣ

Δικαιοσύνης

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΦΛΩΡΙΔΗΣ

Κλιματικής Κρίσης και
Πολιτικής Προστασίας

ΕΥΑΓΓΕΛΟΣ ΤΟΥΡΝΑΣ

Θεωρήθηκε και τέθηκε η Μεγάλη Σφραγίδα του Κράτους.

Αθήνα, 7 Απριλίου 2026

Ο επί της Δικαιοσύνης Υπουργός

ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΦΛΩΡΙΔΗΣ