



Ηλεκτρονική δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου Φ.Μ.Α.

1. Ε Ποιά φυσικά ή νομικά πρόσωπα έχουν υποχρέωση ηλεκτρονικής υποβολής δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτων «Δήλωση ΦΜΑ»;

Α Κάθε φυσικό ή νομικό πρόσωπο που:
Α. Πρόκειται να υποβάλλει αρχική εμπρόθεσμη δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων, που βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού της αξίας και αφορούν:

- Τη σύνταξη συμβολαιογραφικού εγγράφου για τη μεταβίβαση ακινήτου ή τη σύσταση εμπραγμάτου δικαιώματος σε ακίνητο με επαχθή αιτία, υποχρεωτικά από 29/06/2021
- Προαιρετικά από 16/08/2022 και υποχρεωτικά από 01/10/2022, για τα εξής είδη συναλλαγής:
 - Χρησικτησία/άρθρο 1 παρ.8 Α.Ν. 1521/1950
 - Μεταβίβαση ποσοστών οικοπέδου λόγω εργολαβικού ανταλλάγματος
 - Πλασματική Μεταβίβαση

Β. Πρόκειται να υποβάλλει αρχική εμπρόθεσμη ή εκπρόθεσμη δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων σε περίπτωση αναγκαστικού πλειστηριασμού, που αφορούν ακίνητα τα οποία βρίσκονται σε περιοχές στις οποίες ισχύει το σύστημα αντικειμενικού προσδιορισμού αξίας ακινήτων, προαιρετικά από 16/08/2022 και υποχρεωτικά από 01/10/2022.

2. Ε Πώς υποβάλλεται η Αρχική δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου (ΦΜΑ);

Α Η δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτου συμπληρώνεται υποχρεωτικά από συμβολαιογράφο και υποβάλλεται αποκλειστικά με τους προσωπικούς του κωδικούς πρόσβασης στην πλατφόρμα myAADE (username & password) και όχι με τους κωδικούς των συμβαλλομένων.

3. Ε Ποιά είναι η αρμόδια ΔΟΥ για την υποβολή της δήλωσης;

Α Αρμόδια είναι η ΔΟΥ εισοδήματος του αγοραστή.

4. Ε Ποιά είναι η αρμόδια ΔΟΥ όταν αγοραστής είναι Νομικό Πρόσωπο αρμοδιότητας της ΦΑΕ;

Α Αρμόδια είναι η ΔΟΥ εισοδήματος/της έδρας του αγοραστή. Επειδή αρμόδια ΔΟΥ είναι η ΦΑΕ, θα επιλέγεται από τον συμβολαιογράφο, από λίστα της εφαρμογής η ΔΟΥ της έδρας του Νομικού προσώπου.

5. Ε Ποιό είδος δήλωσης ΦΜΑ υποβάλλεται ηλεκτρονικά;

Α Ηλεκτρονικά υποβάλλονται μέσω της εφαρμογής myPROPERTY οι αρχικές δηλώσεις φόρου



μεταβίβασης ακινήτου εντός αντικειμενικού συστήματος.

6. Ε Ποιό είναι το είδος συναλλαγής ΦΜΑ που υποβάλλεται με ηλεκτρονική δήλωση;

Α Υποβάλλονται ηλεκτρονικά μέσω της εφαρμογής, δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτου (ΦΜΑ) εντός αντικειμενικού συστήματος με τα εξής είδη συναλλαγής: Μεταβίβαση ακινήτου με επαχθή αιτία (ΦΜΑ), Πλειστηριασμός, Χρησικτησία/άρθρο 1 παρ.8 Α.Ν. 1521/1950, Μεταβίβαση ποσοστών οικοπέδου λόγω εργολαβικού ανταλλάγματος, Πλασματική μεταβίβαση.

7. Ε Ποιοί και πόσοι είναι οι συμβαλλόμενοι σε κάθε δήλωση;

Α Συμβαλλόμενοι είναι ένας ή πολλοί πωλητής/ες κάθε ακινήτου και ένας αγοραστής.

8. Ε Υποβάλλεται δήλωση χωρίς αναγραφή του ΚΑΕΚ;

Α Ναι. Η συμπλήρωση του ΚΑΕΚ είναι υποχρεωτική, μόνο εφόσον το ακίνητο βρίσκεται σε περιοχή που έχει κτηματογραφηθεί και διαθέτει ΚΑΕΚ προσωρινό ή οριστικό. Άλλως, η δήλωση θα μπορεί να υποβληθεί και χωρίς τη συμπλήρωση του πεδίου.

9. Ε Πόσα ακίνητα μπορούν να μεταβιβασθούν με μία δήλωση στην εφαρμογή;

Α Η εφαρμογή υποστηρίζει πολλά ακίνητα, αρχικά εντός αντικειμενικού συστήματος, αλλά επίσης και σε ολόκληρη την επικράτεια.

10. Ε Όταν διαπιστώνεται λάθος των στοιχείων ακινήτου με Α.Τ.ΑΚ., τί ενέργειες πρέπει να γίνουν;

Α Μετά την καταχώριση του Α.Τ.ΑΚ. στην ενότητα στοιχεία ακινήτου εμφανίζεται η οθόνη με τα στοιχεία του ακινήτου όπως εμφανίζονται στην δηλωθείσα περιουσιακή κατάσταση με τις υποβληθείσες δηλώσεις ΕΝΦΙΑ. Δεν διορθώνονται από την εφαρμογή myPROPERTY αλλά ο κάθε πωλητής θα πρέπει να κάνει τις απαραίτητες διορθώσεις και μετά να υποβληθεί η ηλεκτρονική δήλωση ΦΜΑ.

11. Ε Πώς αποθηκεύεται προσωρινά μια δήλωση από συμβολαιογράφο;

Α Ο συμβολαιογράφος μπορεί από την αρχή που θα δημιουργήσει μία δήλωση να την αποθηκεύει προσωρινά σε οποιοδήποτε στάδιο πριν την υποβολή της προς τους συμβαλλόμενους, επιλέγοντας από το μενού «Προσωρινή Αποθήκευση» ή «Προσωρινή Αποθήκευση και Έλεγχος Δήλωσης».

12. Ε Πώς αναζητείται μία ηλεκτρονική δήλωση ΦΜΑ;

Α Εμφανίζονται μόνο οι δηλώσεις ΦΜΑ που έχουν καταχωρηθεί ή υποβληθεί οριστικά μέσω αυτής της εφαρμογής. Επιλέγοντας το πεδίο εισόδου «Αναζήτηση Δήλωσης» αναζητείται



οποιαδήποτε δήλωση έχει υποβληθεί στην εφαρμογή. Αναζητούνται με κριτήρια: ΑΦΜ, Αριθμό Δήλωσης, Αριθμό Καταχώρισης.

13. Ε Τι σημαίνει Προσωρινή Αποθήκευση και Έλεγχος Δήλωσης;

Α Ο συμβολαιογράφος μπορεί να αποθηκεύει προσωρινά σε οποιοδήποτε στάδιο, ό,τι έχει καταχωρήσει μέχρι εκείνη τη στιγμή, με έλεγχο ορθότητας στις ενότητες της δήλωσης επιλέγοντας «Προσωρινή Αποθήκευση και Έλεγχος Δήλωσης». Σε περίπτωση που έχει παραλείψει να συμπληρώσει κάποια υποχρεωτικά πεδία, μετά την επιλογή «Αποθήκευση» θα εμφανιστούν στην οθόνη τα ανάλογα προειδοποιητικά μηνύματα (π.χ. δεν έχει συμπληρωθεί το τίμημα).

14. Ε Τι είναι η ομαδοποίηση ακινήτων και γιατί ομαδοποιούνται τα ακίνητα;

Α Τα ακίνητα ομαδοποιούνται π.χ. όταν πρόκειται για ολόκληρο ακίνητο χωρίς σύσταση οριζοντίου ιδιοκτησίας, το οποίο πωλείται με ένα τίμημα. Επίσης, όταν πρόκειται για ακίνητο με τα παρακολουθήματα του κ.λπ. Στην περίπτωση ομαδοποιημένων ακινήτων η εφαρμογή θα ζητάει ένα συνολικό τίμημα και όχι διακριτό για κάθε ακίνητο.

15. Ε Ποιο τίμημα δηλώνεται στην εφαρμογή σε περίπτωση μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου ακινήτου;

Α Επειδή υποβάλλονται ξεχωριστές δηλώσεις από κάθε αγοραστή, ως φορολογητέα αξία λαμβάνεται υπόψη η συμπλήρωση του αναλογικού τιμήματος σε κάθε δήλωση.

16. Ε Ποιο τίμημα δηλώνεται στην εφαρμογή σε περίπτωση μεταβίβασης ποσοστών εξ αδιαιρέτου ακινήτου με Απαλλαγή Α΄ Κατοικίας;

Α Επειδή υποβάλλονται ξεχωριστές δηλώσεις από κάθε αγοραστή, ως φορολογητέα αξία είναι η συμπλήρωση του αναλογικού τιμήματος σε κάθε δήλωση το οποίο επιδρά στην απαλλαγή Α΄ Κατοικίας.

17. Ε Όταν μεταβιβάζονται ξεχωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες στην ίδια οικοδομή τι τίμημα δηλώνεται;

Α Στην περίπτωση που πρόκειται για αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες μη ομαδοποιημένες, δηλώνεται ξεχωριστό τίμημα για κάθε οριζόντια ιδιοκτησία. Για την επιβολή του φόρου εξετάζεται αυτοτελώς το κάθε ακίνητο/αυτοτελής ιδιοκτησία και επιβάλλεται φόρος στο μεγαλύτερο ποσό μεταξύ τιμήματος και αντικειμενικής αξίας.

18. Ε Τι συμπληρώνεται στο πεδίο «Περιγραφή ακινήτου»;

Α Συμπληρώνεται σύντομη περιγραφή του ακινήτου. Ενδεικτικά: είδος, διεύθυνση, αριθμός/όνομα του διαμερίσματος, όροφος, ΟΤ, άδεια οικοδομής, τακτοποίηση, ακίνητα με ενιαία λειτουργική ενότητα (μεζονέτα), σε συγκρότημα κατοικιών με κοινόχρηστη πισίνα, ύπαρξη κτίσματος με άδεια κατεδάφισης ή χωρίς στέγη, εγκατάσταση φωτοβολταϊκών, βαρυνόμενο με δουλεία, με εγκατάσταση γεώτρησης, με δεξαμενή νερού,



κ.λπ.. Η δήλωση δεν θα μπορεί να προχωρήσει χωρίς τη συμπλήρωση του εν λόγω πεδίου, αφού τα πιο πάνω θα αποτελούν την περιγραφή που θα εμφανίζεται/εκτυπώνεται σε αυτήν.

19. Ε Ποια φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτων (ΦΥΑΑ) συμπληρώνονται;

Α Ανάλογα με το είδος του ακινήτου συμπληρώνονται υποχρεωτικά τα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου (ΦΥΑΑ) που προτείνει η εφαρμογή και αναλόγως την ιδιαιτερότητα του κάθε ακινήτου συμπληρώνονται και επιπλέον.

20. Ε Τι σημαίνουν τα μηνύματα στα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτων (ΦΥΑΑ);

Α Όλα τα πεδία (προσδιοριστικά και τεχνικά) συμπληρώνονται υποχρεωτικά αντίστοιχα και ανάλογα με τις ιδιαιτερότητες του εκάστοτε ακινήτου για τον προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας. Έχουν διαμορφωθεί κριτήρια ελέγχου των εντύπων ως προς τον ορθό προσδιορισμό της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου (π.χ. επιφάνεια ακινήτου, όροφος, πρόσοψη, Τ.Ζ όπου δεν εμφανίζεται κ.λπ.).

21. Ε Τι καταχωρείται στην ενότητα «Περιγραφή ακινήτου/ων – Παρατηρήσεις»;

Α Στην ενότητα «Περιγραφή ακινήτου/ων – Παρατηρήσεις» καταχωρούνται ο χρόνος και ο τρόπος κτήσης κάθε ακινήτου καθώς και κάθε άλλη τυχόν πληροφορία που αφορά το κάθε ακίνητο και κρίνεται απαραίτητη.
Τα στοιχεία αυτά θα εμφανίζονται στην εκτύπωση της δήλωσης.

22. Ε Πώς μπορεί να εισέλθει στην εφαρμογή ο κάθε πωλητής ή ο αντίκλητος του πωλητή;

Α Στην εφαρμογή μπορεί να εισέλθει εφόσον είναι πιστοποιημένος χρήστης χρησιμοποιώντας τους κωδικούς πρόσβασης myAADE (username & password) επιλέγοντας από την αρχική σελίδα της ΑΑΔΕ, «Πολίτες – Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων, Δωρεάς και Γονικής Παροχής».

23. Ε Πώς μπορεί να εισέλθει στην εφαρμογή ο κάθε αγοραστής ή ο αντίκλητος του αγοραστή;

Α Στην εφαρμογή μπορεί να εισέλθει εφόσον είναι πιστοποιημένος χρήστης χρησιμοποιώντας τους κωδικούς πρόσβασης (username & password) επιλέγοντας από την αρχική σελίδα της ΑΑΔΕ, «Πολίτες – Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων, Δωρεάς και Γονικής Παροχής».

24. Ε Τι σημαίνει στην εφαρμογή η ένδειξη «  » ;

Α Σημαίνει ότι μπορούν να καταχωρηθούν πολλοί πωλητές, εισαγωγή περισσότερων του ενός Α.Τ.ΑΚ. και εισαγωγή περισσότερων του ενός φύλλων υπολογισμού αξίας ακινήτων. Επίσης, μπορούν να καταχωρηθούν και να αποσταλούν πολλά έγγραφα.

25. Ε Ποιες ενέργειες πρέπει να γίνουν στην περίπτωση που καταχωρηθούν στην εφαρμογή από τον συμβολαιογράφο τα στοιχεία των συμβαλλόμενων (ΠΩΛΗΤΗ/ΩΝ-ΑΓΟΡΑΣΤΗ) των ΝΟΜ. ΕΚΠΡΟΣΩΠΩΝ και διαπιστωθεί ότι δεν ταυτίζονται με τα προσκομιζόμενα δικαιολογητικά;

Α Θα πρέπει να διορθωθούν τα στοιχεία στην αρμόδια ΔΟΥ.

26. Ε Ποιες υπηρεσίες παρέχονται στα Φυσικά πρόσωπα (ΦΠ) ή Νομικά Πρόσωπα (ΝΠ) – ΠΩΛΗΤΕΣ μέσω της εφαρμογής του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος;

Α Μετά την υποβολή της δήλωσης από τον συμβολαιογράφο προς τους συμβαλλόμενους, οι τελευταίοι έχουν τη δυνατότητα:

- 1) Να ελέγξουν την ορθότητα της δήλωσης ΦΜΑ
- 2) Να αποδεχτούν/υποβάλλουν την δήλωση ΦΜΑ.
- 3) Να απορρίψουν/μη υποβάλλουν την δήλωση ΦΜΑ.
- 4) Να εκτυπώσουν την δήλωση ΦΜΑ μετά την υποβολή της.

27. Ε Ποιες υπηρεσίες παρέχονται στον Νόμιμο εκπρόσωπο του Πωλητή μέσω της εφαρμογής του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος;

Α Μετά την υποβολή της δήλωσης από τον συμβολαιογράφο προς τους συμβαλλόμενους, ο Νόμιμος εκπρόσωπος του Πωλητή θα έχει τη δυνατότητα:

- 1) Να ελέγξει την ορθότητα της δήλωσης ΦΜΑ.
- 2) Να αποδεχτεί/υποβάλλει την δήλωση ΦΜΑ.
- 3) Να απορρίψει/μη υποβάλλει την δήλωση ΦΜΑ.
- 4) Να εκτυπώσει την δήλωση ΦΜΑ μετά την υποβολή της.

28. Ε Ποιες υπηρεσίες παρέχονται στα Φυσικά πρόσωπα (ΦΠ)–ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ μέσω της εφαρμογής του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος;

Α Μετά την υποβολή της δήλωσης από τον συμβολαιογράφο προς τους συμβαλλόμενους, ο ΑΓΟΡΑΣΤΗΣ – ΦΠ θα έχει τη δυνατότητα:

- 1) Να ελέγξει την ορθότητα της δήλωσης ΦΜΑ.
- 2) Να αποδεχτεί/υποβάλλει την δήλωση ΦΜΑ.
- 3) Να απορρίψει/μη υποβάλλει την δήλωση ΦΜΑ.
- 4) Να εκτυπώσει την πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΦΜΑ.
- 5) Να εκτυπώσει την δήλωση ΦΜΑ.
- 6) Να εκτυπώσει την Ειδοποίηση πληρωμής φόρου (ταυτότητα οφειλής) ΦΜΑ.
- 7) Να εκτυπώσει το αποδεικτικό καταβολής ΦΜΑ.

29. Ε Ποιες υπηρεσίες παρέχονται στον Νόμιμο εκπρόσωπο του αγοραστή μέσω της εφαρμογής του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος;

Α Μετά την υποβολή της δήλωσης από τον συμβολαιογράφο προς τους συμβαλλόμενους, ο Νόμιμος εκπρόσωπος του αγοραστή θα έχει τη δυνατότητα:

- 1) Να ελέγξει την ορθότητα της δήλωσης ΦΜΑ.
- 2) Να αποδεχτεί/υποβάλλει την δήλωση ΦΜΑ.
- 3) Να απορρίψει/μη υποβάλλει την δήλωση ΦΜΑ.
- 4) Να εκτυπώσει την πράξη διοικητικού προσδιορισμού ΦΜΑ.

- 5) Να εκτυπώσει την δήλωση ΦΜΑ.
- 6) Να εκτυπώσει την Ειδοποίηση πληρωμής φόρου (Ταυτότητα Οφειλής) ΦΜΑ.
- 7) Να εκτυπώσει το αποδεικτικό καταβολής ΦΜΑ.

30. Ε Ποιες υπηρεσίες παρέχονται στους συμβολαιογράφους μέσω της εφαρμογής του Ολοκληρωμένου Πληροφοριακού Συστήματος;

Α Πριν την αποδοχή /υποβολή της δήλωσης από τους συμβαλλόμενους, ο συμβολαιογράφος έχει τη δυνατότητα:

- 1) Να συντάξει ορθά την δήλωση Φ.Μ.Α με βάση τα δικαιολογητικά που του προσκομίζονται και τα οποία θα χρησιμοποιηθούν στην σύνταξη του συμβολαίου.
- 2) Να αποθηκεύει προσωρινά, να διορθώνει, να διαγράφει και να υποβάλει τη δήλωση ΦΜΑ.

Μετά την αποδοχή από τους συμβαλλόμενους, έχει τη δυνατότητα:

- 1) Να εκτυπώνει την δήλωση ΦΜΑ.
- 2) Να εκτυπώνει το αποδεικτικό καταβολής ΦΜΑ.
- 3) Να επισυνάψει έγγραφα/δικαιολογητικά.
- 4) Να επιλέξει από αναδυόμενη λίστα τον τρόπο εξόφλησης του τιμήματος.
- 5) Να καταχωρήσει τον αριθμό και την ημερομηνία του συμβολαίου.
- 6) Να επισυνάψει στην εφαρμογή το συμβόλαιο.

31. Ε Πού και πώς υποβάλλονται οι τροποποιητικές δηλώσεις ΦΜΑ;

Α Προς το παρόν υποβάλλονται χειρόγραφα στην αρμόδια ΔΟΥ που υποβλήθηκε η αρχική δήλωση ΦΜΑ. Σε επόμενες εκδόσεις της εφαρμογής θα προβλέπεται η υλοποίηση αντίστοιχης εφαρμογής ηλεκτρονικής υποβολής τροποποιητικής δήλωσης ΦΜΑ.

32. Ε Διορθώνεται η δήλωση από τους συμβαλλόμενους (ΠΩΛΗΤΗ/ΕΣ-ΑΓΟΡΑΣΤΗ);

Α ΟΧΙ. Εάν απορρίψουν/δεν υποβάλλουν τη δήλωση, αυτή θα επιστρέψει προς διόρθωση στον συμβολαιογράφο.

33. Ε Αν απορριφθεί μία δήλωση, ποια διαδικασία ακολουθείται από τον συμβολαιογράφο; Μέχρι ποιο στάδιο η δήλωση διορθώνεται από τον συμβολαιογράφο;

Α Μέχρι την τελευταία αποδοχή/υποβολή από τους συμβαλλόμενους. Η δήλωση διορθώνεται από τον συμβολαιογράφο (αφού πρέπει πρώτα να ακυρωθούν τα ΦΥΑΑ για διορθώσεις μέχρι το πεδίο «ΚΑΤΑΒΛΗΘΕΝ ΤΙΜΗΜΑ ΜΕΤΑΒΙΒΑΖΟΜΕΝΟΥ ΑΚΙΝΗΤΟΥ»). Στη συνέχεια, μπορεί να αποθηκευτεί προσωρινά ή να υποβληθεί ξανά προς τους συμβαλλόμενους για αποδοχή.

34. Ε Όταν η δήλωση υποβάλλεται από αντίκλητο/νόμιμο εκπρόσωπο του πωλητή/ών, ποιός λαμβάνει μήνυμα για την αποδοχή και έγκριση της δήλωσης;

Α Μήνυμα θα λάβει ο κάθε αντίκλητος/νόμιμος εκπρόσωπος του πωλητή/ών.

35. Ε Όταν η δήλωση υποβάλλεται από αντίκλητο/νόμιμο εκπρόσωπο του αγοραστή, ποιός λαμβάνει μήνυμα για την αποδοχή της δήλωσης;

Α Μήνυμα θα λάβει ο αντίκλητος/νόμιμος εκπρόσωπος του αγοραστή.

36. Ε Πώς γνωρίζει ο αγοραστής ότι πρέπει να καταβάλει ΦΜΑ;

Α Θα λάβει σχετικό μήνυμα στην προσωποποιημένη πληροφόρηση (στην πλατφόρμα my AADE), όπου θα αναφέρεται σε ποιά υποβληθείσα δήλωση ΦΜΑ αφορά ο φόρος, ποιό ποσό και την ημερομηνία λήξης προθεσμίας της πληρωμής. Η πληρωμή μπορεί να πραγματοποιηθεί μετά την αποδοχή του τελευταίου συμβαλλομένου.

37. Ε Ποιος καταβάλλει τον ΦΜΑ;

Α Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου βαρύνει τον αγοραστή.

38. Ε Σε πόσες δόσεις καταβάλλεται ο ΦΜΑ μετά από υποβολή δήλωσης για σύνταξη συμβολαίου;

Α Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου μετά από υποβολή δήλωσης για σύνταξη συμβολαίου, καταβάλλεται εφάπαξ και χωρίς έκπτωση.

39. Ε Πώς και πού εξοφλείται ο ΦΜΑ;

Α Μετά την τελευταία έγκριση/υποβολή της δήλωσης, εκδίδεται από την εφαρμογή η Πράξη Προσδιορισμού του φόρου και η Ταυτότητα Οφειλής. Η καταβολή του ΦΜΑ γίνεται εντός τριών (3) εργάσιμων ημερών, μέσω Τραπέζης με τους αποδεκτούς τρόπους πληρωμής βεβαιωμένων οφειλών προς τη Φορολογική Διοίκηση (web banking, χρεωστικές κάρτες ή από την προσωποποιημένη πληροφόρηση στην πλατφόρμα myAADE με χρεωστική κάρτα ή prepaid card και όχι με χρήση πιστωτικής κάρτας, καθώς και μέσω IRIS, στη σελίδα «Στοιχεία οφειλών εκτός ρύθμισης και πληρωμή»).

40. Ε Τι επιβαρύνσεις υπάρχουν σε περίπτωση εκπρόθεσμης καταβολής του φόρου;

Α Αν οποιοδήποτε ποσό φόρου δεν καταβληθεί εντός της νόμιμης προθεσμίας καταβολής, ο φορολογούμενος υποχρεούται να καταβάλει την ανάλογη προσαύξηση επί του εν λόγω ποσού φόρου, για τη χρονική περίοδο από την επόμενη μέρα της λήξης της νόμιμης προθεσμίας.

41. Ε Όταν η δήλωση υποβάλλεται από αντίκλητο/νόμιμο εκπρόσωπο του αγοραστή, ποιός λαμβάνει μήνυμα για την καταβολή του ΦΜΑ;

Α Θα λάβουν σχετικό μήνυμα ο αγοραστής και ο αντίκλητος, στην προσωποποιημένη πληροφόρηση (στην πλατφόρμα myAADE), μετά την αποδοχή και του τελευταίου συμβαλλομένου όπου θα αναφέρεται σε ποιά υποβληθείσα δήλωση ΦΜΑ αφορά, για ποιό

ποσό και την ημερομηνία λήξης προθεσμίας της πληρωμής.

42. Ε Ο νόμιμος εκπρόσωπος του αγοραστή πώς θα εκτυπώσει την ταυτότητα οφειλής (Τ.Ο.) και το αποδεικτικό καταβολής;

Α Μπορεί να εισέλθει στην εφαρμογή χρησιμοποιώντας τους προσωπικούς του κωδικούς πρόσβασης myAADE (username & password) επιλέγοντας από την αρχική σελίδα της ΑΑΔΕ, «Πολίτες – Δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων, Δωρεάς και Γονικής Παροχής» και στη συνέχεια:

- 1) Να εκτυπώσει την Ειδοποίηση πληρωμής φόρου (Ταυτότητα Οφειλής) ΦΜΑ.
- 2) Να εκτυπώσει το αποδεικτικό καταβολής ΦΜΑ.

43. Ε Όταν η δήλωση υποβάλλεται από αντίκλητο/νόμιμο εκπρόσωπο του αγοραστή, σε ποιο όνομα εκδίδεται η ταυτότητα οφειλής φόρου ΦΜΑ;

Α Ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου βαρύνει τον αγοραστή και ως εκ τούτου και η Ταυτότητα Οφειλής εκδίδεται στο όνομά του. Ο αντίκλητος/νόμιμος εκπρόσωπος με την Ταυτότητα Οφειλής, θα εξοφλήσει την οφειλή σε οποιαδήποτε συνεργαζόμενη τράπεζα.

44. Ε Όταν η δήλωση υποβάλλεται από αντίκλητο/νόμιμο εκπρόσωπο του αγοραστή, με αίτημα Α' Κατοικίας, νομιμοποιείται να επιλέξει το πεδίο της Υπεύθυνης Δήλωσης Ν. 1599/1986 ότι πληρούνται οι προϋποθέσεις Α' Κατοικίας ;

Α Για να μπορεί να νομιμοποιηθεί ο πληρεξούσιος του αγοραστή να επιλέξει το πεδίο ότι «Πληρούνται οι προϋποθέσεις Α' Κατοικίας», επειδή επέχει θέση υπεύθυνης δήλωσης Ν.1599/1986 θα πρέπει να αναφέρεται ρητά στο ειδικό πληρεξούσιο, για την διεκπεραίωση μιας υποθέσεως και στα πλαίσια της υπόθεσης αυτής, μπορούν να συμπληρώνουν και να υπογράφουν, για λογαριασμό του εντολέα τους, Υπεύθυνες Δηλώσεις του άρθρου 8 του Ν.1599/1986 (ΣΧΕΤ. ΔΙΑΔΠ/2674/2006).

45. Ε Απαλλαγή Α' Κατοικίας από συζύγους. Ποιά/πόσα προστατευόμενα τέκνα δηλώνονται στην κάθε δήλωση;

Α Ο αριθμός των προστατευόμενων τέκνων είναι ο ίδιος και στις δυο δηλώσεις. Δηλώνεται το σύνολο των προστατευόμενων τέκνων της οικογένειας.

46. Ε Τι σημαίνει «Απαλλαγή Α' Κατοικίας άλλη φορά»;

Α Ο αγοραστής αν έχει λάβει απαλλαγή Α' Κατοικίας στο παρελθόν θα πρέπει να επιλέξει το checkbox «Απαλλαγή Α' κατοικίας Άλλη Φορά» και να καταχωρίσει τα σχετικά απαιτούμενα πεδία.

47. Ε Μπορεί ο φορολογούμενος (Νομικό Πρόσωπο) να λάβει ταυτόχρονα στην εφαρμογή δύο είδη απαλλαγών;

Α ΟΧΙ. Δεν προβλέπεται από το νομοθετικό πλαίσιο. Κάθε φορά μπορεί να επιλεγθεί μόνο ένα είδος απαλλαγής.



- 48. Ε** Όταν υπάρξει διαφωνία συμβαλλομένων (Πωλητή-Αγοραστή) – ματαίωση της πώλησης πριν την αποδοχή της δήλωσης, πώς ακυρώνεται η δήλωση;
- Α** Ο συμβολαιογράφος θα διαγράψει τη δήλωση στην εφαρμογή.
-
- 49. Ε** Όταν υπάρξει διαφωνία συμβαλλομένων (Πωλητή – Αγοραστή - Νομ. Εκπροσώπου) – ματαίωση της πώλησης μετά την αποδοχή της δήλωσης, πώς ακυρώνεται η δήλωση από τον συμ/φο;
- Α** Στην ηλεκτρονική εφαρμογή ΦΜΑ παρέχεται η δυνατότητα στον συμβολαιογράφο, μέσα σε ένα χρόνο από την υποβολή της δήλωσης, να επιλέξει από το μενού της εφαρμογής «Ακύρωση Δήλωσης λόγω μη σύνταξης συμβολαίου», όταν για συγκεκριμένη δήλωση δεν έχει συνταχθεί σχετικό συμβόλαιο και δεν έχει καταχωρήσει τον αριθμό και την ημερομηνία συμβολαίου στην εφαρμογή. Πέραν του έτους, για ακύρωση λόγω μη σύνταξης συμβολαίου, τηρείται η χειρόγραφη διαδικασία που προβλέπουν οι διατάξεις.
-
- 50. Ε** Ποιά είναι τα μηνύματα που λαμβάνουν οι συμβαλλόμενοι μετά την ακύρωση της δήλωσης από τον συμβολαιογράφο λόγω μη σύνταξης συμβολαίου;
- Α** Ότι υποβλήθηκε ακυρωτική δήλωση από τον συμβολαιογράφο και εκκρεμεί έγκριση/υποβολή από τον αγοραστή αναφέροντας και τον αριθμό της ακυρωτικής δήλωσης.
-
- 51. Ε** Όταν υπάρξει διαφωνία συμβαλλομένων (Πωλητή – Αγοραστή - Νομ. Εκπροσώπου) – ματαίωση της πώλησης μετά την αποδοχή της δήλωσης και η δήλωση έχει ακυρωθεί από τον συμβολαιογράφο, πως επιστρέφεται ο φόρος;
- Α** Όταν ο αγοραστής εγκρίνει/υποβάλει την ακυρωτική δήλωση, θα δημιουργηθεί το σχετικό ΑΦΕΚ, ώστε σε περίπτωση που έχει πληρωθεί ο φόρος να μπορεί να επιστραφεί το ποσό στον φορολογούμενο.
-
- 52. Ε** Μετά την αποδοχή/υποβολή της δήλωσης από τους συμβαλλόμενους ποιά διαδικασία ακολουθείται;
- Α** Ο συμβολαιογράφος θα συντάξει σύμφωνα με τον νόμο, το σχετικό συμβόλαιο εφόσον έχει εξοφληθεί ο φόρος μεταβίβασης ακινήτου και έχει εκδοθεί αποδεικτικό καταβολής φόρου.
-
- 53. Ε** Μέχρι ποιά στάδιο οι συμβαλλόμενοι μπορούν να τροποποιούν την αποδοχή ή την απόρριψη;
- Α** Οι συμβαλλόμενοι μπορούν να τροποποιούν την αποδοχή ή την απόρριψη μέχρι το στάδιο της τελευταίας αποδοχής της δήλωσης.
-
- 54. Ε** Είμαι Πωλητής/Αγοραστής. Πώς/Πού υπογράφω την ηλεκτρονική δήλωση μεταβίβασης ακινήτου;
- Α** Αφού οι συμβαλλόμενοι μπαίνουν στην εφαρμογή με τους προσωπικούς τους κωδικούς πρόσβασης myAADE (username & password), με την επιλογή στην εφαρμογή στο πεδίο υποβολή της δήλωσης, σημαίνει έγκριση/υποβολή της δήλωσης από τους ίδιους.



55. Ε Σε πόσες μέρες ο συμβολαιογράφος από την αποδοχή της δήλωσης έχει δικαίωμα να συντάξει το συμβόλαιο;

Α Δεν προβλέπεται από τις κείμενες διατάξεις κάποια χρονική προθεσμία, αλλά πρέπει κάθε φορά να εφαρμόζονται οι ισχύουσες διατάξεις.

56. Ε Σε περίπτωση που έχει καταχωρηθεί λάθος αγοραστής σε προσωρινά αποθηκευμένη δήλωση, πώς γίνεται από τον συμβολαιογράφο η διόρθωση;

Α Όταν έχουν καταχωρηθεί λάθος στοιχεία αγοραστή, προκειμένου να γίνει η σχετική διόρθωση-αλλαγή, θα πρέπει να διαγραφούν όλα τα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου και μετά να γίνει η διόρθωση.

57. Ε Πώς μπορούν οι συμβαλλόμενοι (πωλητής, αγοραστής, νομ. εκπρόσωπος) και ο συμβολαιογράφος να δουν πώς υπολογίσθηκε η φορολογητέα αξία;

Α Αφού εισέλθουν στην εφαρμογή με τους προσωπικούς κωδικούς τους πρόσβασης στην πλατφόρμα myAADE (username & password) αναζητούν την δήλωση με καταχώριση του αριθμού της δήλωσης και στην ενότητα «Μεταβιβασθέντα Δικαιώματα & Ποσοστά Ακινήτου Αγοραστή» επιλέγοντας το πεδίο  .

58. Ε Όταν ένας συμβαλλόμενος επιλέγει από το φάκελο των μηνυμάτων (Δείτε όλα τα μηνύματα) για αποδοχή/υποβολή ή απόρριψη/μη υποβολή της δήλωσης εμφανίζεται πίνακας με πολλές γραμμές. Ποιά γραμμή του πίνακα για την ίδια δήλωση μπορεί να αποδεχτεί ή να απορρίψει;

Α Στον πίνακα εμφανίζονται όλες οι δηλώσεις που αφορούν τον ίδιο και μπορεί να επιλέξει την δήλωση που τον ενδιαφέρει. Όταν η ίδια δήλωση εμφανίζεται σε περισσότερες γραμμές, οι γραμμές παραπέμπουν σε μεταβολές της δήλωσης. Σε οποιαδήποτε γραμμή του πίνακα γίνει αποδοχή ή απόρριψη, παραπέμπει στην τελευταία κατάσταση της δήλωσης.

59. Ε Διορθώνεται από τον συμβολαιογράφο η λάθος ΔΟΥ του ακινήτου μετά την αποδοχή της δήλωσης;

Α ΟΧΙ. Θα πρέπει να ακυρωθεί η δήλωση από τον συμβολαιογράφο και να συνταχθεί/υποβληθεί από την αρχή νέα αρχική δήλωση ΦΜΑ.

60. Ε Αγοραστής Νομικό Πρόσωπο (ΝΠ) αρμοδιότητας ΦΑΕ. Έχει καταχωρηθεί από τον συμβολαιογράφο λάθος αρμόδια ΔΟΥ (Εδρας). Πώς διορθώνεται η αρμόδια ΔΟΥ πριν την αποδοχή της δήλωσης;

Α Θα πρέπει να διαγραφούν όλα τα φύλλα υπολογισμού αξίας ακινήτου και μετά να γίνει η διόρθωση.

61. Ε Αγοραστής Νομικό Πρόσωπο (Ν.Π.) αρμοδιότητας ΦΑΕ. Έχει καταχωρηθεί από τον συμβολαιογράφο λάθος αρμόδια ΔΟΥ (Εδρας). Πώς διορθώνεται η αρμόδια ΔΟΥ μετά την αποδοχή της δήλωσης;

Α Εάν δεν έχει συνταχθεί το σχετικό συμβόλαιο, θα ακυρωθεί η δήλωση από τον συμβολαιογράφο και θα συνταχθεί από την αρχή νέα δήλωση ΦΜΑ ή εάν έχει συνταχθεί το σχετικό συμβόλαιο η διόρθωση γίνεται στην αρμόδια ΔΟΥ.

62. Ε Πότε καταχωρείται το συμβόλαιο;

Α Ο συμβολαιογράφος υποχρεούται εντός δεκαπέντε (15) εργάσιμων ημερών από τη σύνταξη του συμβολαίου, να ενημερώσει τη Φορολογική Διοίκηση για τον αριθμό και την ημερομηνία σύνταξης του συμβολαιογραφικού εγγράφου και για τον τρόπο εξόφλησης του τιμήματος και να επισυνάψει στην εφαρμογή αντίγραφο αυτού.

63. Ε Μετά την καταχώριση του συμβολαίου ποιά είναι η κατάσταση της δήλωσης στην εφαρμογή;

Α Η δήλωση μεταφέρεται στις ολοκληρωμένες δηλώσεις.

64. Ε Μέχρι πότε ο συμβολαιογράφος διαχειρίζεται τη δήλωση στην εφαρμογή;

Α Μετά την καταχώριση του συμβολαίου σταματάει η δυνατότητα διαχείρισης της δήλωσης από τον συμβολαιογράφο. Ο συμβολαιογράφος μπορεί να επισυνάπτει ηλεκτρονικά στην εφαρμογή έγγραφα σε όλα τα στάδια της δήλωσης. Για την επισύναψη των εγγράφων η εφαρμογή θα παραμένει ανοικτή.

65. Ε Τι γίνεται σε περίπτωση λάθους καταχώρισης αριθμού ή ημερομηνίας συμβολαίου από τον συμβολαιογράφο;

Α Δεν θα μπορούν να διορθωθούν από τον συμβολαιογράφο. Το οποιοδήποτε λάθος καταχώρισης στον αριθμό ή την ημερομηνία του συμβολαίου από τον συμβολαιογράφο θα διορθώνεται από την αρμόδια ΔΟΥ μετά από σχετικό αίτημά του και επισύναψη του σωστού αρχείου στην εφαρμογή.

66. Ε Ποιος «ανεβάζει» στην εφαρμογή τα δικαιολογητικά έγγραφα;

Α Μόνο ο συμβολαιογράφος.

67. Ε Πώς ο συμβολαιογράφος θα «ανεβάσει» τα έγγραφα-δικαιολογητικά στην εφαρμογή;

Α Όταν επιλεγεί «Διαχείριση Αρχείων (Έγγραφα)», ο συμβολαιογράφος μπορεί να επισυνάψει ηλεκτρονικά στην εφαρμογή έγγραφα, αφού προηγουμένως τα περιγράψει.

68. Ε Ποια δικαιολογητικά-έγγραφα θα πρέπει να επισυνάψει ο συμβολαιογράφος στην εφαρμογή;

Α Όλα τα κατά περίπτωση δικαιολογητικά - έγγραφα που προβλέπονται από τις κείμενες διατάξεις, το σχετικό συμβόλαιο μεταβίβασης και κάθε τι σχετικό με την μεταβίβαση του ακινήτου.

69. Ε Διαγράφονται έγγραφα που έχουν επισυναφθεί στην εφαρμογή;

Α Όταν η δήλωση είναι προσωρινά αποθηκευμένη, ο συμβολαιογράφος μπορεί να διαγράψει έγγραφο που έχει επισυναφθεί στην εφαρμογή. Όταν η δήλωση υποβληθεί από όλους τους



συμβαλλόμενοι, δεν διαγράφονται έγγραφα. Αυτά θα παραμένουν στο αρχείο της εφαρμογής.

70. Ε Ποια είναι η κατάσταση της δήλωσης όταν έχει υποβληθεί ακυρωτική δήλωση;

Α Η αρχική δήλωση αναφέρεται «Ακυρωμένη» και συνδέεται με την νεοδημιουργηθείσα ακυρωτική δήλωση (με νέο αριθμό καταχώρισης) σε κατάσταση «Ακυρωτική», η οποία έχει πανομοιότυπα όλα τα στοιχεία (πωλητές, αγοραστές, φύλλα υπολογισμού, κ.λπ.) αλλά με μηδενικό φόρο.

71. Ε Πώς λαμβάνουν γνώση οι συμβαλλόμενοι σε περίπτωση ακύρωσης δήλωσης και μη σύνταξης συμβολαίου;

Α Μετά την υποβολή ακυρωτικής δήλωσης από τον συμβολαιογράφο, οι συμβαλλόμενοι λαμβάνουν σχετικό μήνυμα στην προσωποποιημένη πληροφόρηση (στην πλατφόρμα myAADE) για τη σχετική δήλωση.

72. Ε Ποιες ενέργειες πρέπει να γίνουν από τους συμβαλλόμενους σε περίπτωση μη σύνταξης του συμβολαίου;

Α Θα πρέπει να γίνει αποδοχή / έγκριση της ακυρωτικής δήλωσης μόνο από τον αγοραστή.

73. Ε Πώς αναζητείται μία ακυρωτική δήλωση ΦΜΑ;

Α Επιλέγοντας το πεδίο εισόδου «Αναζήτηση Δήλωσης» στο μενού, αναζητείται οποιαδήποτε δήλωση έχει υποβληθεί στην εφαρμογή. Αναζητείται με κριτήρια: ΑΦΜ, Αριθμό Δήλωσης, Αριθμό Καταχώρισης.

74. Ε Πού μπορώ να βρω τις τιμές ΦΥΑΑ καθώς και στοιχεία σχετικά με τον τρόπο υπολογισμού των ακινήτων;

Α Οι τιμές, οι συντελεστές, οι χάρτες και ο τρόπος υπολογισμού, έχουν δημοσιευθεί με σχετικές αποφάσεις του Υπουργού Οικονομικών στην Εφημερίδα της Κυβερνήσεως.

75. Ε Πού μπορώ να βρω τις οδηγίες συμπλήρωσης των ΦΥΑΑ;

Α Όλα τα έντυπα συνοδεύονται με τις σχετικές οδηγίες τους. Επίσης, αναλυτικότερες οδηγίες παρέχονται στα άρθρα 41 & 41α του Ν.1249/82 καθώς και στις σχετικές εγκυκλίους.

76. Ε Η τιμή ζώνης που εμφανίζει η εφαρμογή στα Φ.Υ.Α.Α. είναι πάντα αυτή που ισχύει;

Α Στα ακίνητα με Α.Τ.ΑΚ. η τιμή ζώνης / τιμή εκκίνησης (ΕΚ) είναι προτεινόμενη, από την εφαρμογή. Ωστόσο, πρέπει να διορθωθεί σε περίπτωση που η ισχύουσα τιμή ζώνης / τιμή εκκίνησης (ΕΚ) είναι διαφορετική.

77. Ε Ποια πρόσθετα πεδία σε σχέση με την απλή Δήλωση ΦΜΑ, πρέπει να συμπληρωθούν στην περίπτωση μεταβίβασης με πλειστηριασμό;

Α Στον πλειστηριασμό θα πρέπει να συμπληρωθούν επιπλέον τα στοιχεία πλειστηριασμού, δηλαδή ο αριθμός και η ημερομηνία εκθέσεως πλειστηριασμού.

78. Ε Ποια πρόσθετα πεδία σε σχέση με την απλή Δήλωση ΦΜΑ, πρέπει να συμπληρωθούν στην περίπτωση Μεταβίβασης Ποσοστών Οικοπέδου Λόγω Εργολαβικού Ανταλλάγματος;

Α Στην Μεταβίβαση Ποσοστών Οικοπέδου Λόγω Εργολαβικού Ανταλλάγματος, θα πρέπει να συμπληρωθούν επιπλέον τα στοιχεία Εργολαβικού Προσυμφώνου, δηλαδή ο αριθμός και η ημερομηνία Εργολαβικού Προσυμφώνου.

79. Ε Ποια πρόσθετα πεδία σε σχέση με την απλή Δήλωση ΦΜΑ, πρέπει να συμπληρωθούν στην περίπτωση Πλασματικής Μεταβίβασης;

Α Στην Πλασματική Μεταβίβαση, θα πρέπει να συμπληρωθούν επιπλέον τα στοιχεία (Εργολαβικού) Προσυμφώνου, δηλαδή ο αριθμός και η ημερομηνία (Εργολαβικού) Προσυμφώνου.

Επιπλέον, αφού καταχωρηθούν τα στοιχεία του ακινήτου και ο ΑΦΜ του αγοραστή τότε, θα πρέπει να συμπληρωθούν το τίμημα των χιλιοστών που θα μεταβιβαστούν καθώς και τα στοιχεία σχετιζόμενων δηλώσεων.

80. Ε Ποια πρόσθετα πεδία σε σχέση με την απλή Δήλωση ΦΜΑ, πρέπει να συμπληρωθούν στην περίπτωση Χρησικτησίας/Άρθρο 1 παρ.8 Α.Ν.1521/1950;

Α Στην Χρησικτησία/Άρθρο 1 παρ.8 Α.Ν.1521/1950, θα πρέπει κατά την προσθήκη ακινήτου να καταχωρηθούν οι σχετιζόμενες δηλώσεις που συνδέονται με την χρησικτησία. Αυτό σημαίνει ότι οι σχετιζόμενες δηλώσεις θα έχουν προηγηθεί της χρησικτησίας.

81. Ε Πού και πώς υποβάλλεται η πλασματική δήλωση;

Α Υποβάλλεται στην ΔΟΥ του εργολάβου που εμφανίζεται στην δήλωση, σαν να ήταν αγοραστής. Απαραίτητη προϋπόθεση είναι να έχει/ουν υποβληθεί οριστικά η/οι δήλωση/σεις του αγοραστή/ών, η/οι οποία/ες και αναγράφεται/αναγράφονται στην πλασματική δήλωση. Στην πλασματική δήλωση καταχωρείται ο αριθμός της δήλωσης και όχι ο αριθμός καταχώρησης.

82. Ε Τι στοιχεία των ακινήτων συμπληρώνονται στις πλασματικές δηλώσεις;

Α Συμπληρώνονται τα στοιχεία των ακινήτων (δικαιώματα, ποσοστά, Α.Τ.ΑΚ. εφόσον υπάρχουν, περιγραφή κ.λπ.) που μεταβιβάζονται στις σχετικές δηλώσεις των αγοραστών.