



ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 4^η

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ

Αθήνα, 16 Απριλίου 2025

αριθμός πρωτ. 98

ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Ταχ.Δ/νση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
e-mail : notaries@notariat.gr
Ιστότοπος : www.enotariat.gr

**Προς τους συμβολαιογράφους της
χώρας**

ΘΕΜΑ: Παράταση αναστολής Φόρου Προστιθέμενης Αξίας σε ακίνητα, η παράδοση των οποίων έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων (άρθρο 211 του Ν. 5193/2025 (Α' 56))

Κυρίες και Κύριοι Συνάδελφοι,

σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 37 παρ. 1 του Ν. 5131/2024 (ΦΕΚ Α' 128/2-8-2024), «ο κατασκευαστής οικοδομών προς πώληση, υποκείμενος στον Φ.Π.Α., έχει το δικαίωμα να ζητήσει να υπαχθεί η μεταβίβαση ακινήτου που έχει παραδώσει μετά από την κατάρτιση αντίστοιχης συμβολαιογραφικής πράξης σε φόρο μεταβίβασης ακινήτων αντί για Φ.Π.Α., ακόμη και αν δεν έχει ασκήσει, μέχρι την έναρξη ισχύος του ως άνω νόμου, το δικαίωμα της παρ. 4α του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. (Ν. 2859/2000, ΦΕΚ Α' 248),.....» με τις εξής προϋποθέσεις:

α) η συμβολαιογραφική πράξη να συνοδεύεται από δήλωση ΦΜΑ,
β) ο υποκείμενος στον ΦΠΑ (κατασκευαστής οικοδομών) να υποβάλλει εντός προθεσμίας έξι (6) μηνών από τη δημοσίευση του Ν. 5131/2024, **ήτοι λήγουσας στις 2-2-2025:**

βα) αίτηση για την αναδρομική αναστολή εφαρμογής του Φ.Π.Α.,

ββ) έκτακτη δήλωση Φ.Π.Α. για την απόδοση του προς διακανονισμό ποσού φόρου που αντιστοιχεί στο μεταβιβαζόμενο ακίνητο.

Με την υπ' αριθμόν Α' 1156/2024 (ΦΕΚ Β' 6175/8-11-2024) απόφαση του Διοικητή ΑΑΔΕ καθορίστηκε η διαδικασία χορήγησης αναδρομικής αναστολής εφαρμογής ΦΠΑ στα εν λόγω ακίνητα, σε συνδυασμό με τις προαναφερθείσες διατάξεις του άρθρου 37 παρ. 1 του Ν. 5131/2024 (ΦΕΚ Α' 128/2-8-2024).

Επειδή η ορισθείσα προθεσμία, όπως προαναφέρθηκε, έληξε στις 2-2-2025, με το άρθρο 211 του Ν. 5193/2025 (Α' 56/11.04.2025) παρατείνεται αναδρομικά η προθεσμία αναστολής εφαρμογής του ΦΠΑ σε ακίνητα, η παράδοση των οποίων έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί ΦΜΑ, για επιπλέον έξι (6) μήνες, ήτοι η σχετική αίτηση του υποκειμένου στον ΦΠΑ (κατασκευαστή οικοδομών) **πρέπει να υποβληθεί το αργότερο μέχρι στις 2-8-2025.**

Ειδικότερα το άρθρο 211 του Ν. 5193/2025 έχει ως εξής:

Άρθρο 211

Παράταση αναστολής Φόρου Προστιθέμενης Αξίας σε ακίνητα η παράδοση των οποίων έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων

Η προθεσμία που προβλέπεται στην περ. β) της παρ. 1 του άρθρου 37 του ν. 5131/2024 (Α' 128), περί αναστολής του Φόρου Προστιθέμενης Αξίας σε ακίνητα η παράδοση των οποίων έχει υπαχθεί στις διατάξεις περί Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτων, παρατείνεται για διάστημα έξι (6) μηνών από τη λήξη της ακόμη και αν δεν έχει ασκηθεί, μέχρι την έναρξη ισχύος του παρόντος, το δικαίωμα που προβλεπόταν στην παρ. 4α του άρθρου 6 του Κώδικα Φ.Π.Α. (ν. 2859/2000, Α' 248) ως ισχυε.

Με τιμή

Η Πρόεδρος

Λένα Κοντογεώργου