

αα  
δε

ΧΡΗΣΤΙΚΟΣ ΟΔΗΓΟΣ

ΑΓΟΡΑ ΑΚΙΝΗΤΟΥ



Είμαι φυσικό πρόσωπο  
και θέλω να αγοράσω  
ακίνητο στην Ελλάδα.



*Η αγορά ενός ακινήτου στην Ελλάδα  
συνεπάγεται ορισμένες φορολογικές  
υποχρεώσεις πριν και μετά από αυτή.*


---

# πριν την αγορά

Είτε είστε κάτοικος Ελλάδος είτε είστε κάτοικος εξωτερικού, προκειμένου να αγοράσετε ένα ακίνητο στην Ελλάδα, πρέπει:

## 0 1 να έχετε ή να αποκτήσετε Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ)

Για να αποκτήσετε Αριθμό Φορολογικού Μητρώου (ΑΦΜ), επισκεφτείτε το Τμήμα Διοικητικής και Μηχανογραφικής Υποστήριξης μιας Δημόσιας Οικονομικής Υπηρεσίας (Δ.Ο.Υ.).




Ο ΑΦΜ είναι ένας 9ψήφιος μοναδικός αριθμός που αποδίδεται από την Φορολογική Διοίκηση σε κάθε συναλλασσόμενο και τον «ταυτοποιεί» με βάση τα ατομικά του στοιχεία.

## 0 2 να υποβάλετε στη Δ.Ο.Υ. τη δήλωση Φόρου Μεταβίβασης Ακινήτου (Φ.Μ.Α.) και να πληρώσετε τον φόρο που προκύπτει από τη δήλωση αυτή.

Ως αγοραστής ακινήτου στην Ελλάδα πρέπει, πριν τη σύνταξη του συμβολαίου, να πληρώσετε το φόρο μεταβίβασης ακινήτου που υπολογίζεται στο 3% επί της αξίας του ακινήτου.

Η δήλωση αυτή υπογράφεται από εσάς και τον πωλητή και υποβάλλεται στη Δ.Ο.Υ., στη χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ακίνητο.

*Η πληρωμή του φόρου πραγματοποιείται σε πιστωτικά ιδρύματα ή απευθείας στη Δ.Ο.Υ. με χρήση κάρτας (χρεωστική ή πιστωτική) ή τραπεζικής επιταγής.*



Υπάρχει περίπτωση να δικαιούστε απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων, για την οποία μπορείτε να ενημερωθείτε στην αρμόδια Δ.Ο.Υ.

## είστε αλλοδαπός επενδυτής;

Στην περίπτωση που είστε αλλοδαπός πολίτης Τρίτης Χώρας, έχετε τη δυνατότητα να αποκτήσετε πενταετή άδεια διαμονής στην Ελλάδα, εφόσον η αξία του ακινήτου που αναγράφεται στο συμβόλαιο αγοράς ανέρχεται σε τουλάχιστον 250.000€.

Η άδεια αυτή μπορεί να ανανεώνεται για 5 έτη κάθε φορά, υπό την προϋπόθεση ότι παραμένετε ιδιοκτήτης του ακινήτου.




Εάν πωλήσετε το συγκεκριμένο ακίνητο, μπορείτε να διατηρήσετε την άδεια διαμονής, εφόσον αποκτήσετε άλλο ακίνητο ίδιας συμβολαιογραφικής αξίας, δηλαδή 250.000€ και άνω.

Ως ιδιοκτήτης ακινήτου στην Ελλάδα έχετε τις εξής βασικές φορολογικές υποχρεώσεις:

## 0 1 να υποβάλετε τη Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων (Ε9)

Η δήλωση αυτή πρέπει να υποβληθεί έως τις 31 Μαΐου του επόμενου έτους από την ημερομηνία σύνταξης του συμβολαίου. Η δήλωση Ε9 υποβάλλεται μόνο ηλεκτρονικά μέσω της σχετικής εφαρμογής [Δήλωση Ε9/ΕΝΦΙΑ](#) στην ιστοσελίδα της ΑΑΔΕ.


Για τον λόγο αυτό, πρέπει να έχετε ή να αποκτήσετε πρόσβαση στις ηλεκτρονικές υπηρεσίες του taxisnet.


*Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με την*  
 *απόκτηση κωδικού πρόσβασης, επισκεφθείτε τις*  
[Υπηρεσίες Πιστοποίησης](#).

- Η υποχρέωση υποβολής του Ε9 δεν παραγράφεται και
- η μη έγκαιρη υποβολή της επισύρει πρόστιμα.


## 0 2 να πληρώνετε κάθε χρόνο τον Ενιαίο Φόρο Ιδιοκτησίας Ακινήτων (ΕΝ.Φ.Ι.Α.)

Η πληρωμή του φόρου γίνεται εφάπαξ ή σε ισόποσες μηνιαίες δόσεις.

 *Για περισσότερες πληροφορίες, επισκεφθείτε*  
[Τρόποι Πληρωμής Δημοσίων Εσόδων](#).



Το taxisnet είναι μία ηλεκτρονική εφαρμογή της Φορολογικής Διοίκησης μέσω της οποίας ενημερώνεστε και τακτοποιείτε τις φορολογικές σας υποχρεώσεις.



Ο ΕΝ.Φ.Ι.Α. είναι ετήσιος φόρος που υπολογίζεται στα ακίνητα που έχετε στην κατοχή σας την 1η Ιανουαρίου κάθε έτους, ανεξάρτητα από τυχόν μεταβολές που μπορεί να έχουν επέλθει στα ακίνητα αυτά κατά τη διάρκεια του έτους.

# Θέλω να μισθώσω το ακίνητό μου (i)

Ως ιδιοκτήτης ακινήτου στην Ελλάδα έχετε τη δυνατότητα να εκμεταλλευτείτε (μισθώσετε) το ακίνητο σας σε καθεστώς μακροχρόνιας μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή έχετε τις εξής βασικές φορολογικές υποχρεώσεις:

μακροχρόνια μίσθωση

## 0 1 να δηλώσετε τα στοιχεία της μίσθωσης


Στη μακροχρόνια μίσθωση ακινήτου πρέπει:


- να υποβάλετε το μισθωτήριο του ακινήτου. Η υποβολή γίνεται ηλεκτρονικά στα [Μισθωτήρια Ακινήτων](#) έως το τέλος του επόμενου μήνα από τη συμφωνία μίσθωσης.

 Για περισσότερες πληροφορίες δείτε τις [Οδηγίες Χρήσης](#) για τα Μισθωτήρια Ακινήτων.

## 0 2 να δηλώνετε τα εισοδήματα που αποκτάτε από τη μίσθωση του ακινήτου σας

- να συμπληρώσετε την Αναλυτική Κατάσταση για τα Μισθώματα Ακίνητης Περιουσίας (έντυπο Ε2),
- να υποβάλετε τη Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος (έντυπο Ε1).

 Για περισσότερες πληροφορίες για την συμπλήρωση του εντύπου Ε1 δείτε την εφαρμογή [Δήλωση φορολογίας εισοδήματος ΦΠ \(Ε1-Ε2-Ε3\)](#).

 Για περισσότερες πληροφορίες για την συμπλήρωση του εντύπου Ε2 επισκεφθείτε [Δήλωση φορολογίας εισοδήματος Φ.Π. \(Ε2\)](#).

# Θέλω να μισθώσω το ακίνητό μου (ii)

Ως ιδιοκτήτης ακινήτου στην Ελλάδα έχετε τη δυνατότητα να εκμεταλλευτείτε (μισθώσετε) το ακίνητο σας σε καθεστώς βραχυχρόνιας μίσθωσης. Στην περίπτωση αυτή έχετε τις εξής βασικές φορολογικές υποχρεώσεις:

βραχυχρόνια μίσθωση  
μέσω ανάρτησης σε  
ψηφιακές πλατφόρμες

0 1



Σημειώστε την ημερομηνία!

## να δηλώσετε τα στοιχεία της μίσθωσης

Στη βραχυχρόνια μίσθωση ακινήτου πρέπει :

- να εγγραφείτε ηλεκτρονικά στο Μητρώο Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής για να αποκτήσετε Αριθμό Μητρώου Ακινήτου (Α.Μ.Α.),
- να αναρτήσετε τον Α.Μ.Α. σε κάθε ψηφιακή πλατφόρμα μέσω της οποίας μισθώνετε βραχυχρόνια το ακίνητό σας,
- να υποβάλετε ηλεκτρονικά Δήλωση Βραχυχρόνιας Διαμονής για κάθε βραχυχρόνια μίσθωση που πραγματοποιείται στο πλαίσιο της οικονομίας του διαμοιρασμού μέσω της εφαρμογής για την [Βραχυχρόνια Μίσθωση Ακινήτων](#),
- να οριστικοποιείτε την εικόνα του Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής μέχρι 28/02 κάθε έτους, προκειμένου να προσδιοριστεί ανά δικαιούχο εισοδήματος το φορολογητέο εισόδημα που δημιουργήθηκε το προηγούμενο έτος.

🔗 Για περισσότερες πληροφορίες δείτε το [Εγχειρίδιο Χρήσης](#) για την Εφαρμογή Μητρώου Ακινήτων Βραχυχρόνιας Διαμονής.

0 2

## να δηλώνετε τα εισοδήματα που αποκτάτε από τη μίσθωση του ακινήτου σας

- να συμπληρώσετε την Αναλυτική Κατάσταση για τα Μισθώματα Ακίνητης Περιουσίας (έντυπο Ε2),
- να υποβάλετε τη Δήλωση Φορολογίας Εισοδήματος (έντυπο Ε1).

🔗 Για περισσότερες πληροφορίες για την συμπλήρωση του εντύπου Ε1 δείτε την εφαρμογή

[Δήλωση φορολογίας εισοδήματος ΦΠ \(Ε1-Ε2-Ε3\).](#)

🔗 Για περισσότερες πληροφορίες για την συμπλήρωση του εντύπου Ε2 επισκεφθείτε [Δήλωση φορολογίας εισοδήματος ΦΠ \(Ε2\).](#)

# Θέλω να πουλήσω ακίνητό μου

Ως ιδιοκτήτης ακινήτου στην Ελλάδα έχετε τη δυνατότητα να πωλήσετε το ακίνητο σας. Στην περίπτωση αυτή έχετε τις εξής βασικές φορολογικές υποχρεώσεις:

0 1

## να έχετε τακτοποιήσει όλες τις φορολογικές υποχρεώσεις σας

Για να πωλήσετε το ακίνητο σας πρέπει να έχετε τακτοποιήσει όλες τις φορολογικές υποχρεώσεις (οφειλές και υποβολή δηλώσεων) που προέρχονται από την κατοχή και την χρήση του και περιγράφονται πιο πάνω.

0 2


## να εκδώσετε Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α.

Επιπλέον, για την πώληση του ακινήτου σας είναι απαραίτητη η έκδοση Πιστοποιητικού ΕΝ.Φ.Ι.Α.

0 3

## να υποβάλετε Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων (Ε9)

Μετά την πώληση του ακινήτου πρέπει να υποβάλετε Δήλωση Στοιχείων Ακινήτων (Ε9) έως τις 31 Μαΐου του επόμενου έτους από την ημερομηνία σύνταξης του συμβολαίου πώλησης.

 Για περισσότερες πληροφορίες σχετικά με τη Δήλωση Ε9 και το Πιστοποιητικό ΕΝ.Φ.Ι.Α. επισκεφθείτε [Δήλωση Ε9/ΕΝΦΙΑ](#).

## ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗ ΑΡΧΗ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ

+30 210 337 5000, +30 213 152 5000

Καρ. Σερβίας 10, 101 84 ΑΘΗΝΑ

[www.aade.gr](http://www.aade.gr)

---

έκδοση 2.0  
Μάιος 2020



επιμέλεια: Διεύθυνση  
Φορολογικής Συμμόρφωσης