



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ



**ΑΑΔΕ**

Ανεξάρτητη Αρχή  
Δημοσίων Εσόδων

**Α. ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑΣ  
ΚΕΦΑΛΑΙΟΥ & ΠΕΡΙΟΥΣΙΟΛΟΓΙΟΥ  
(ΔΕΦΚ&Π)  
ΤΜΗΜΑ Β΄**

Ταχ. Δ/νση: Χανδρή 1 & Θεσσαλονίκης  
Ταχ. Κώδ.: 18346, Μοσχάτο  
Τηλέφωνο: 210 4802690  
E-Mail: [defk@aade.gr](mailto:defk@aade.gr)

**Β. ΓΕΝΙΚΗ ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΗΣ  
ΔΙΑΚΥΒΕΡΝΗΣΗΣ**

**1) ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΑΝΑΠΤΥΞΗΣ ΦΟΡΟΛΟΓΙΚΩΝ  
ΕΦΑΡΜΟΓΩΝ (ΔΑΦΕ)**

**ΤΜΗΜΑ Β΄**

**2) ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΕΠΙΧΕΙΡΗΣΙΑΚΩΝ  
ΔΙΑΔΙΚΑΣΙΩΝ (ΔΙΕΠΙΔΙ)**

**ΤΜΗΜΑ Α΄**

Ταχ. Δ/νση: Πειραιώς 72  
Ταχ. Κώδικας: 18 346 Μοσχάτο  
Τηλέφωνο: 2131356611  
E-Mail:  
Url:

Αθήνα, 12 Ιουνίου 2024

**Ο. 3027**

**ΠΡΟΣ:** Ως πίνακας διανομής

**ΘΕΜΑ:** «Παροχή οδηγιών για την τήρηση ψηφιακού βιβλίου καταχώρησης συγκριτικών στοιχείων από τις Δ.Ο.Υ./ΚΕΦΟΚ»

## ΠΕΡΙΛΗΨΗ

### A) ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΟ

Οδηγία που αφορά στην καταγραφή της διαδικασίας α) καταχώρησης-μεταφοράς του χειρόγραφα τηρούμενου βιβλίου καταχώρησης συγκριτικών στοιχείων υποθέσεων φόρου κληρονομίας, δωρεάς, γονικής παροχής και μεταβίβασης ακινήτων στο αντίστοιχο ηλεκτρονικό βιβλίο και β) τήρησης του ηλεκτρονικού βιβλίου συγκριτικών στοιχείων των υποθέσεων φόρου κληρονομίας, δωρεάς, γονικής παροχής και μεταβίβασης ακινήτων.

## **Β) ΠΕΡΙΕΧΟΜΕΝΟ**

Αφορά την παροχή οδηγιών για την τήρηση ψηφιακού βιβλίου συγκριτικών στοιχείων των υποθέσεων φόρου κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής και μεταβίβασης ακινήτων καθώς και τη μεταφορά στο ψηφιακό βιβλίο των συγκριτικών στοιχείων των υποθέσεων αυτών της τελευταίας διετίας που είναι καταχωρημένα στα χειρόγραφα βιβλία.

## **Γ) ΠΕΔΙΟ ΕΦΑΡΜΟΓΗΣ**

Η οδηγία αφορά τις ΔΟΥ/ΚΕΦΟΚ.

Σας ενημερώνουμε ότι έχει δημιουργηθεί μία νέα εφαρμογή με τίτλο «Συγκριτικά Στοιχεία», η οποία είναι διαθέσιμη μέσω της ψηφιακής εφαρμογής myPROPERTY - ΔΟΥ. Με τη νέα εφαρμογή δημιουργείται ένα ενιαίο πανελλαδικά ψηφιακό βιβλίο συγκριτικών στοιχείων, στο οποίο θα καταχωρούνται από τις αρμόδιες υπηρεσίες της ΑΑΔΕ (Δ.Ο.Υ., ΚΕ.ΦΟ.Κ.) τα στοιχεία και οι αξίες των υποθέσεων φόρου κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής και μεταβίβασης ακινήτων που βρίσκονται σε περιοχές εκτός του αντικειμενικού συστήματος προσδιορισμού της αξίας των ακινήτων, και το οποίο θα αντικαταστήσει το μέχρι σήμερα τηρούμενο χειρόγραφο ανά Δ.Ο.Υ. ή ΚΕ.ΦΟ.Κ. βιβλίο τιμών (σχετ. άρθρα 3 παρ. 2 ν. 1587/1950-Α' 294, 10 ν. 2961/2001-Α' 266 καθώς και ΠΟΛ. 20/1982, 131/1988 και 1091/1996 εγκύκλιοι Υπουργείου Οικονομικών).

Με την παρούσα παρέχονται οδηγίες για τη διαδικασία καταχώρησης-μεταφοράς στο ψηφιακό βιβλίο των συγκριτικών στοιχείων που έχουν καταχωρηθεί στο χειρόγραφο βιβλίο συγκριτικών στοιχείων από κάθε Δ.Ο.Υ. ή ΚΕ.ΦΟ.Κ. καθώς και για την τήρηση του ψηφιακού βιβλίου συγκριτικών τιμών φορολογίας κεφαλαίου.

### **Α. Μεταφορά από το χειρόγραφο στο ψηφιακό βιβλίο**

1. Οι Δ.Ο.Υ. ή ΚΕ.ΦΟ.Κ. που τηρούν χειρόγραφο βιβλίο συγκριτικών στοιχείων υποχρεούνται να προβούν στη μεταφορά στο ηλεκτρονικό βιβλίο των συγκριτικών στοιχείων των δύο τελευταίων ετών με χρονική αφετηρία την τελευταία καταχώρηση στο χειρόγραφο βιβλίο ανά περιοχή, με βάση τη διαδικασία που περιγράφεται κατωτέρω. Στο ηλεκτρονικό βιβλίο θα μεταφερθούν τα συγκριτικά στοιχεία των χειρόγραφων βιβλίων και των συγχωνευόμενων στο ΚΕΦΟΚ Δ.Ο.Υ..

Η καταχώρηση πρέπει να έχει ολοκληρωθεί μέχρι τις 31-7-2024, προκειμένου να τεθεί στη διάθεση των φορολογουμένων, δικηγόρων και συμβολαιογράφων από 1/8/2024.

2. Η καταχώρηση - μεταφορά των στοιχείων γίνεται ως εξής:

Ο επιχειρησιακός χρήστης εισέρχεται στην εφαρμογή «myPROPERTY-Δ.Ο.Υ.» με τους κωδικούς του και από το μενού πάνω αριστερά επιλέγει την εφαρμογή με τίτλο «Συγκριτικά Στοιχεία».

Εμφανίζονται δύο επιλογές και επιλέγεται η πρώτη με τίτλο «Καταχώρηση Στοιχείων».

Με την επιλογή αυτή ενεργοποιείται πίνακας για καταχώρηση με τα εξής επιμέρους στοιχεία:

1. «Υπηρεσία Ακινήτου»: Επιλέγεται η Δ.Ο.Υ. ή το ΚΕΦΟΚ στην χωρική αρμοδιότητα της οποίας βρίσκεται το ακίνητο που μεταβιβάζεται ή κληρονομείται.

2. «Αρμόδια Υπηρεσία»: Επιλέγεται η αρμόδια για την παραλαβή της δήλωσης φόρου μεταβίβασης ακινήτου, κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής Δ.Ο.Υ. ή το ΚΕΦΟΚ (σύμφωνα με τα οριζόμενα στη Δ. ΟΡΓ. Α 1065199ΕΞ 2022 απόφαση του Διοικητή της ΑΑΔΕ).

3. «Χρόνος φορολογίας»: Καταχωρείται ανά περίπτωση η ημερομηνία του χρόνου γένεσης της φορολογικής υποχρέωσης (ημερομηνία θανάτου ή σύνταξης του συμβολαίου).
  4. «Είδος δήλωσης»: Επιλέγεται ανά περίπτωση το είδος δήλωσης (κληρονομιά, δωρεά, γονική παροχή ή μεταβίβαση ακινήτου).
  5. «Αριθμός Φακέλου»: Καταχωρείται ο αριθμός Θ ή Ζ του αντίστοιχου έτους (μόνο εφόσον πρόκειται για κληρονομιά ή δωρεά/γονική παροχή αντίστοιχα).
  6. «Αριθμός Δήλωσης»: Καταχωρείται ο αριθμός της δήλωσης φόρου κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής ή μεταβίβασης ακινήτων.
  7. «Κατηγορία Ακινήτου»: Επιλέγεται το είδος του ακινήτου που μεταβιβάζεται ή κληρονομείται.
  8. «Νομός/Δήμος/Δημοτικό Διαμέρισμα/Περιοχή/Οδός/Οικοδομικό Τετράγωνο»: Επιλέγεται ή καταχωρείται ανά περίπτωση το κάθε πεδίο.
  9. «Έκταση/επιφάνεια ακινήτου»: Καταχωρείται ή έκταση ή η επιφάνεια του ακινήτου που μεταβιβάζεται ή κληρονομείται σε τ.μ.
  10. «Τιμή ανά τ.μ.»: Καταχωρείται η τιμή ανά τ.μ. του ακινήτου που μεταβιβάζεται ή κληρονομείται.
  11. «Απόσταση από θάλασσα»: Επιλέγεται η απόσταση του ακινήτου από τη θάλασσα (άνω ή κάτω των 800 μ.).
  12. «Πρόσοψη»: Επιλέγεται αν το ακίνητο που μεταβιβάζεται ή κληρονομείται έχει πρόσοψη σε οδό ή αν είναι τυφλό.
  13. «Παρατηρήσεις». Συμπληρώνονται σχόλια κατά περίπτωση.
- Αφού καταχωρηθούν τα επιμέρους αυτά στοιχεία η καταχώρηση ολοκληρώνεται με την αποθήκευση των στοιχείων με την επιλογή «Καταχώρηση». Κατά την καταχώρηση των εγγραφών, απαιτείται ενδελεχής έλεγχος των στοιχείων, δεδομένου ότι, σε περίπτωση καταχώρησης λανθασμένης εγγραφής, δεν δίνεται η δυνατότητα διόρθωσης ή διαγραφής της καταχώρησης αυτής.

## **B. Τήρηση του ψηφιακού βιβλίου συγκριτικών στοιχείων υποθέσεων φορολογίας κεφαλαίου και αναζήτηση στοιχείων από αυτό**

Μετά την ολοκλήρωση της μεταφοράς των συγκριτικών στοιχείων των δύο τελευταίων ετών ανά περιοχή από το χειρόγραφο στο ψηφιακό βιβλίο παύει η τήρηση του χειρόγραφου βιβλίου συγκριτικών στοιχείων. Σε κάθε περίπτωση υποβολής δήλωσης για μεταβίβαση ακινήτου για την οποία γίνεται προσδιορισμός αγοραίας αξίας, είτε αφορά τρέχουσα συναλλαγή είτε αφορά παρελθόντα χρόνο φορολογίας (π.χ. υποβολή δήλωσης φόρου κληρονομιάς ακινήτου με παλαιό έτος θανάτου) και εφόσον προσδιορίζεται οριστική φορολογητέα αξία (κατόπιν δήλωσης του φορολογούμενου, είτε στην περίπτωση που κρίνεται ειλικρινής λόγω σύμπτωσης της δηλωθείσας αξίας με την προσωρινή αξία είτε στην περίπτωση που γίνεται αποδεκτή η προσωρινή αξία με την υποβολή τροποποιητικής δήλωσης μέσα σε δύο μήνες από τον προσδιορισμό της προσωρινής αξίας σύμφωνα με τις σχετικές διατάξεις του άρθρου 8 ν. 1587/1950-Α' 294, ή κατόπιν φορολογικού ελέγχου ή απόφασης της ΔΕΔ ή δικαστικής απόφασης), η αρμόδια Δ.Ο.Υ. ή ΚΕΦΟΚ θα καταχωρεί τα στοιχεία μεταβίβασης των ακινήτων είτε με αντάλλαγμα, είτε λόγω κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής **υποχρεωτικά** στο ψηφιακό βιβλίο συγκριτικών στοιχείων.

Επισημαίνεται ότι τα χειρόγραφα βιβλία συγκριτικών στοιχείων δεν καταστρέφονται αλλά διατηρούνται σε κάθε Δ.Ο.Υ. ή ΚΕ.ΦΟ.Κ. για την άντληση στοιχείων στις περιπτώσεις προσδιορισμού αξίας ακινήτων σε υποθέσεις με χρόνο φορολογίας προγενέστερο του χρόνου φορολογίας των συγκριτικών στοιχείων που έχουν μεταφερθεί από το χειρόγραφο βιβλίο (π.χ. προσδιορισμός αξίας ακινήτων σε περίπτωση υποβολής τροποποιητικής δήλωσης φόρου

κληρονομιάς με παλαιό έτος θανάτου ή κατόπιν φορολογικού ελέγχου ή σε εκτέλεση δικαστικής απόφασης).

Σχετικά με την τήρηση του ψηφιακού βιβλίου συγκριτικών στοιχείων υποθέσεων φορολογίας κεφαλαίου και την αναζήτηση εγγραφών από αυτό, επισημαίνονται τα εξής:

α) Η καταχώριση των στοιχείων της μεταβίβασης γίνεται στον σχετικό πίνακα του ηλεκτρονικού βιβλίου συγκριτικών στοιχείων με βάση τη διαδικασία που αναφέρεται ανωτέρω υπό Α.2, από τη Δ.Ο.Υ. ή το ΚΕ.ΦΟ.Κ. που είναι αρμόδια για την παραλαβή της δήλωσης (σύμφωνα με τα οριζόμενα στην περ. 169 της με αριθ. Δ ΟΡΓ Α 1065199ΕΞ 2022 απόφασης του Διοικητή της ΑΑΔΕ), εφόσον το ακίνητο βρίσκεται στη χωρική αρμοδιότητα των αρμόδιων για την παραλαβή της δήλωσης Δ.Ο.Υ. ή ΚΕ.ΦΟ.Κ., και σε περίπτωση που το ακίνητο δε βρίσκεται στη χωρική τους αρμοδιότητα, από τη Δ.Ο.Υ. ή το ΚΕ.ΦΟ.Κ. στη χωρική αρμοδιότητα των οποίων βρίσκεται το ακίνητο.

β) Οποιαδήποτε Δ.Ο.Υ. ή ΚΕΦΟΚ έχει πρόσβαση (χωρίς δυνατότητα καταχώρησης) σε όλα τα καταχωρημένα στο βιβλίο στοιχεία και όχι μόνο στα δεδομένα των καταχωρήσεων του βιβλίου συγκριτικών στοιχείων που αφορούν δηλώσεις ή ακίνητα αρμοδιότητάς τους.

γ) Η πρόσβαση του κοινού, των φορολογούμενων, συμβολαιογράφων και δικηγόρων στην εφαρμογή, η οποία θα είναι δυνατή από 1/8/2024, θα περιορίζεται στην ενημέρωσή τους, χωρίς δυνατότητα παρέμβασης επί των καταχωρημένων στοιχείων.

δ) Η αναζήτηση συγκριτικών στοιχείων πραγματοποιείται ανά Υπηρεσία Ακινήτου, καθώς επίσης και με κριτήριο τα λοιπά στοιχεία που καταχωρούνται στο Βιβλίο Συγκριτικών Στοιχείων (ενδεικτικά αναφέρονται Δήμος, Δημοτικό Διαμέρισμα, Χρόνος Φορολογίας, κ.λπ.).

Αναλυτικές οδηγίες για την καταχώριση, την τήρηση και την αναζήτηση των συγκριτικών στοιχείων υποθέσεων φόρου κληρονομιάς, δωρεάς, γονικής παροχής και μεταβίβασης ακινήτων στο ηλεκτρονικό βιβλίο θα αναρτηθούν στο εγχειρίδιο myPROPERTY-ΔΟΥ, στον εσωτερικό ιστότοπο της ΑΑΔΕ.

**Ο ΔΙΟΙΚΗΤΗΣ ΤΗΣ ΑΝΕΞΑΡΤΗΤΗΣ**

**ΑΡΧΗΣ ΔΗΜΟΣΙΩΝ ΕΣΟΔΩΝ**

**ΓΕΩΡΓΙΟΣ ΠΙΤΣΙΛΗΣ**

## ΠΙΝΑΚΑΣ ΔΙΑΝΟΜΗΣ

### **I. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΕΝΕΡΓΕΙΑ**

1. Αποδέκτες Πίνακα Γ (περίπτωση 7)
2. ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΣΤΡΑΤΗΓΙΚΗΣ ΤΕΧΝΟΛΟΓΙΩΝ ΠΛΗΡΟΦΟΡΙΚΗΣ (ΔΙ.Σ.ΤΕ.ΠΛ) για ανάρτηση στην ιστοσελίδα της ΑΑΔΕ
3. Ηλεκτρονική Βιβλιοθήκη ΑΑΔΕ

### **II. ΑΠΟΔΕΚΤΕΣ ΓΙΑ ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ**

1. Γραφείο Υπουργού
2. Γραφείο Υφυπουργού
3. Γραφείο Γενικού Γραμματέα Φορολογικής Πολιτικής και Δημόσιας Περιουσίας
4. Αποδέκτες Πίνακα Γ (περιπτώσεις 1 έως και 6)
5. Αποδέκτες Πίνακα Ζ (περιπτώσεις 1 και 7)

### **III. ΕΣΩΤΕΡΙΚΗ ΔΙΑΝΟΜΗ**

1. Γραφείο Διοικητή Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων
2. Γραφεία Προϊσταμένου Γενικής Διεύθυνσης Φορολογίας
3. Γενική Διεύθυνση Φορολογικών Λειτουργιών
4. Γενική Διεύθυνση Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης
5. Διευθύνσεις, Αυτοτελή Τμήματα και Αυτοτελή Γραφεία της Γ.Δ.Φ.
6. Διεύθυνση Νομικής Υποστήριξης
7. Διεύθυνση Εφαρμογής Φορολογίας Κεφαλαίου και Περιουσιολογίου – Τμήματα Α΄ και Β΄