

Σύμφωνα με τον νέο οδηγό της ΑΑΔΕ, απαλλάσσεται από τον φόρο κληρονομιάς και όχι από τον φόρο δωρεάς ή γονικής παροχής το ποσό χρηματικής κατάθεσης σε κοινό τραπεζικό λογαριασμό, εφόσον έχει τεθεί ο όρος ότι με τον θάνατο οποιουδήποτε δικαιούχου η κατάθεση περιέρχεται αυτοδίκαια στους λοιπούς επιζώντες, μέχρι τον τελευταίο από αυτούς.

[ΑΑΔΕ] Τι ισχύει σε περιπτώσεις απόκτησης πρώτης κατοικίας και ποιες οι προϋποθέσεις απαλλαγής για τους δικαιούχους

Επικαιροποιημένος οδηγός για φόρους κληρονομιάς, δωρεών και γονικών παροχών

Απαλλάσσεται από τον φόρο κληρονομιάς και όχι από τον φόρο δωρεάς ή γονικής παροχής το ποσό χρηματικής κατάθεσης σε κοινό τραπεζικό λογαριασμό, εφόσον έχει τεθεί ο όρος ότι με τον θάνατο οποιουδήποτε δικαιούχου η κατάθεση περιέρχεται αυτοδίκαια στους λοιπούς επιζώντες, μέχρι τον τελευταίο από αυτούς. Η εν λόγω διευκρίνιση παρέχεται με νεότερο οδηγό της Ανεξάρτητης Αρχής Δημοσίων Εσόδων (ΑΑΔΕ), στον οποίο αναλύονται όλα τα θέματα της φορολογίας εισοδήματος και κεφαλαίου, ενώ υπογραμμίζεται ότι το δικαίωμα του Δημοσίου για επιβολή φόρου κληρονομιάς, δωρεάς ή γονικής παροχής παραγράφεται στις εξής περιπτώσεις:

- Για υποθέσεις στις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε πριν από την 1η Ιανουαρίου 2015, το δικαίωμα του Δημοσίου για έλεγχο της υπόθεσης παραγράφεται μετά την πάροδο 10 ετών, σε περίπτωση υποβολής δήλωσης, ή 15 ετών, αν δεν υποβλήθηκε δήλωση.
- Για υποθέσεις στις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε από την 1η Ιανουαρίου 2015, το δικαίωμα του Δημοσίου παραγράφεται κατά κανόνα εντός πέντε ετών, από το τέλος του έτους στο οποίο λήγει η προθεσμία υποβολής της δήλωσης.

Σε κάθε περίπτωση, το δικαίωμα του Δημοσίου είναι παραγραμμένο για όλες τις υποθέσεις για τις οποίες η φορολογική υποχρέωση γεννήθηκε μέχρι τις 31/12/1994.

Αναλυτικότερα, στον εν λόγω οδηγό της ΑΑΔΕ επισημαίνονται, μεταξύ άλλων, τα εξής:

- Σε πόσες δόσεις καταβάλλεται ο φόρος κληρονομιάς, δωρεών και γονικών παροχών;

α) Ο φόρος που προκύπτει βάσει αρχικής ή εμπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης καταβάλλεται σε 12 ίσες διμηνιαίες δόσεις, όχι μικρότερες των 500 ευρώ, πλην της τελευταίας. Σε περίπτωση κληρονομιάς, αν ο

κληρονόμος είναι ανήλικος, ο αριθμός των δόσεων διπλασιάζεται, με την προϋπόθεση ότι κάθε δόση δεν θα είναι μικρότερη των 500 ευρώ, πλην της τελευταίας.

β) Μετά την υποβολή εκπρόθεσμης τροποποιητικής δήλωσης ή μετά τον έλεγχο, ο φόρος καταβάλλεται εντός 30 ημερών από την κοινοποίηση της πράξης διορθωτικού προσδιορισμού.

γ) Σε περίπτωση έκδοσης οριστικής απόφασης διοικητικού δικαστηρίου, ο φόρος καταβάλλεται σε δύο ίσες μηνιαίες δόσεις.

δ) Στην περίπτωση δωρεάς - γονικής παροχής χρηματικών ποσών, ο φόρος καταβάλλεται άμεσα (εντός τριών ημερών από την υποβολή της δήλωσης).

- Ποια είναι τα αφορολόγητα ποσά για την απόκτηση πρώτης κατοικίας με κληρονομιά ή γονική παροχή;

Η απαλλαγή παρέχεται για αξία κατοικίας μέχρι 200.000 ευρώ για κάθε ανήλικο ή άγαμο και μέχρι 250.000 ευρώ για έγγαμο, η οποία προσαυξάνεται κατά 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 30.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα ανήλικα τέκνα, των οποίων την επιμέλεια έχει ο δικαιούχος. Στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μιας θέσης στάθμευσης αυτοκινήτου και ενός αποθηκευτικού χώρου, για επιφάνεια εκάστου έως 20 τ.μ., εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και αποκτώνται ταυτόχρονα. Επίσης, χορηγείται απαλλαγή για οικοπέδο αξίας μέχρι 50.000 ευρώ για κάθε ανήλικο ή άγαμο και μέχρι 100.000 ευρώ για κάθε έγγαμο, προσαυξανόμενη κατά 10.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 15.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα. Τα παραπάνω ποσά ισχύουν για την απόκτηση πρώτης κατοικίας με κληρονομιά και με γονική παροχή. Ειδικά, η προσαύξηση για τα ανήλικα τέκνα, όσον αφο-

ρά τον φόρο κληρονομιάς, ισχύει εφόσον στον κληρονόμο περιέρχεται μία μόνο κατοικία ή ένα μόνο οικοπέδο εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα και όχι ποσοστό εξ αδιαίρετου.

- Ποιες είναι οι προϋποθέσεις απαλλαγής της πρώτης κατοικίας από τον φόρο γονικής παροχής;

α) Το τέκνο που ζητά την απαλλαγή, ο σύζυγος και τα ανήλικα τέκνα τους δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομήσιμου ή επί ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στα οποία αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές τους ανάγκες και βρίσκονται σε δήμο ή κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων. Οι στεγαστικές ανάγκες θεωρείται ότι καλύπτονται αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων είναι 70 τ.μ., προσαυξανόμενα κατά 20 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 25 τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του δικαιούχου.

β) Το τέκνο είναι Έλληνας ή πολίτης κρατών - μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και των χωρών του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ).

γ) Το ακίνητο αποκτάται κατά πλήρη κυριότητα και ολόκληρο.

δ) Η απαλλαγή από τον φόρο για την απόκτηση πρώτης κατοικίας παρέχεται για μία φορά. Δεν απαλλάσσεται το τέκνο που το ίδιο ή ο σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα αυτών έχουν ήδη τύχει απαλλαγής από τον φόρο μεταβίβασης ή γονικής παροχής ή κληρονομιάς.

ε) Η κατοικία ή το οικοπέδο θα παραμείνει στην κυριότητα του τέκνου για μία τουλάχιστον πενταετία.

στ) Το αίτημα για την απαλλαγή υποβάλλεται με την εμπρόθεσμη δήλωση.



Τα όρια απαλλαγής από τον ΦΜΑ

- Ποια είναι η έκταση της παρεχόμενης απαλλαγής από τον Φόρο Μεταβίβασης Ακινήτων (ΦΜΑ);

Για αγορά κατοικίας: Από άγαμο μέχρι του ποσού των 200.000 ευρώ, από άγαμο που παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία μέχρι ποσού αξίας 250.000 ευρώ, από έγγαμο που παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον, 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία μέχρι ποσού αξίας 275.000 ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά 30.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

Για αγορά οικοπέδου: Από άγαμο μέχρι ποσού αξίας 50.000 ευρώ, από έγγαμο μέχρι ποσού αξίας 100.000 ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 10.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα αυτού και κατά 15.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του.

Αν η αξία του ακινήτου υπερβαίνει τα παραπάνω αφορολόγητα όρια, η απαλλαγή χορηγείται μέχρι του αντίστοιχου αφορολόγητου ποσού και για την επιπλέον αξία οφείλεται ΦΜΑ. Σε περίπτωση αγοράς κατοικίας, στο ποσό της απαλλαγής περιλαμβάνεται και η αξία μιας θέσης στάθμευσης και ενός αποθηκευτικού χώρου (είτε είναι ξεχωριστές οριζόντιες ιδιοκτησίες είτε παρακολουθήματα της μεταβιβαζόμενης ιδιοκτησίας), για επιφάνεια εκάστου έως 20 τ.μ., εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και αποκτώνται ταυτόχρονα με το ίδιο συμβόλαιο αγοράς.

- Ποιες είναι οι προϋποθέσεις απαλλαγής της πρώτης κατοικίας από τον φόρο κληρονομιάς;

α) Ο κληρονόμος είναι σύζυγος ή το πρόσωπο με το οποίο ο κληρονομούμενος είχε συνάψει σύμφωνο συμβίωσης, κατά τις διατάξεις του ν. 3719/2008 (εφόσον η συμβίωση είχε διάρκεια τουλάχιστον δύο ετών) ή του ν. 4356/2015 (Α' 181) ή τέκνο του κληρονομούμενου.

β) Ο κληρονόμος είναι Έλληνας ή πολίτης κρατών - μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και των χωρών του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου (ΕΟΧ).

γ) Ο κληρονόμος, ο σύζυγος και τα ανήλικα τέκνα τους δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας που πληροί τις στε-

γαστικές ανάγκες της οικογένειας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομήσιμου ή επί ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στα οποία αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές τους ανάγκες και βρίσκονται σε δήμο ή κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων. Οι στεγαστικές ανάγκες θεωρείται ότι καλύπτονται αν το συνολικό εμβαδόν των ανωτέρω ακινήτων (και των λοιπών αντίστοιχων κληρονομιών ακινήτων) είναι 70 τ.μ., προσαυξανόμενα κατά 20 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα και κατά 25 τ.μ. για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα του δικαιούχου.

δ) Το ακίνητο αποκτάται κατά πλήρη κυριότητα.

ε) Η απαλλαγή από τον φόρο για την απόκτηση πρώτης κατοικίας

παρέχεται για μία φορά. Δεν απαλλάσσεται ο κληρονόμος που ο ίδιος ή ο σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα αυτού έχουν ήδη τύχει απαλλαγής από τον φόρο μεταβίβασης ή γονικής παροχής ή κληρονομιάς.

στ) Η κατοικία ή το οικοπέδο θα παραμείνει στην κυριότητα του κληρονόμου για μία τουλάχιστον πενταετία.

ζ) Το αίτημα για την απαλλαγή υποβάλλεται με την εμπρόθεσμη δήλωση.

- Ποιοι είναι οι δικαιούχοι της απαλλαγής από τον ΦΜΑ για αγορά πρώτης κατοικίας;

Η απαλλαγή παρέχεται μόνο σε φυσικά πρόσωπα (έγγαμο ή άγαμο ή τα πρόσωπα που έχουν συνάψει σύμφωνο συμβίωσης τόσο με τις διατάξεις του ν. 3719/2008, μετά τη συμπλήρωση διετίας, όσο και του ν. 4356/2015), εφόσον κατοικούν μόνιμα στην Ελλάδα ή προτίθενται να εγκατασταθούν σε αυτή το αργότερο εντός δύο ετών από την αγορά. Η απαλλαγή του άγαμου παρέχεται και στον σύζυγο που βρίσκεται σε διάσταση, υπό τον όρο ότι έχει κατατεθεί αίτηση ή αγωγή διαζυγίου, τουλάχιστον, έξι μήνες πριν από την αγορά του ακινήτου με την προϋπόθεση ότι ο γάμος θα λυθεί μέσα σε πέντε έτη από την αγορά. Απαλλαγή από τον ΦΜΑ για αγορά πρώτης κατοικίας δικαιούνται:

α) Έλληνες.

β) Ομογενείς από Αλβανία, Τουρκία και χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης. Οι καταγεγραμμένοι από τη Βόρεια Ήπειρο και την Τουρκία, εφόσον απέκτησαν ιθαγένεια τρίτου κράτους πλην της αλβανικής και της τουρκικής, δεν μπορούν να τύχουν απαλλαγής από τον φόρο.

γ) Οι πολίτες των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου.

δ) Αναγνωρισμένοι πρόσφυγες, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ. 96/2008.

ε) Πολίτες τρίτων χωρών που απολαύουν του καθεστώτος του επί μακρόν διαμένοντος στην Ελλάδα, σύμφωνα με τις διατάξεις του ν. 4251/2014.

στ) Πολίτες τρίτων χωρών που κατέχουν άδεια διαμονής στην Ελλάδα δεύτερης γενιάς. Ειδικά, για τους αλλοδαπούς, η πρόθεσή τους για μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα δεν αναιρείται από το γεγονός ότι, για ειδικούς λόγους, οι αρμόδιες υπηρεσίες τους χορηγούν προσωρινές άδειες παραμονής που ανανεώνονται.

[SID:11997602]