

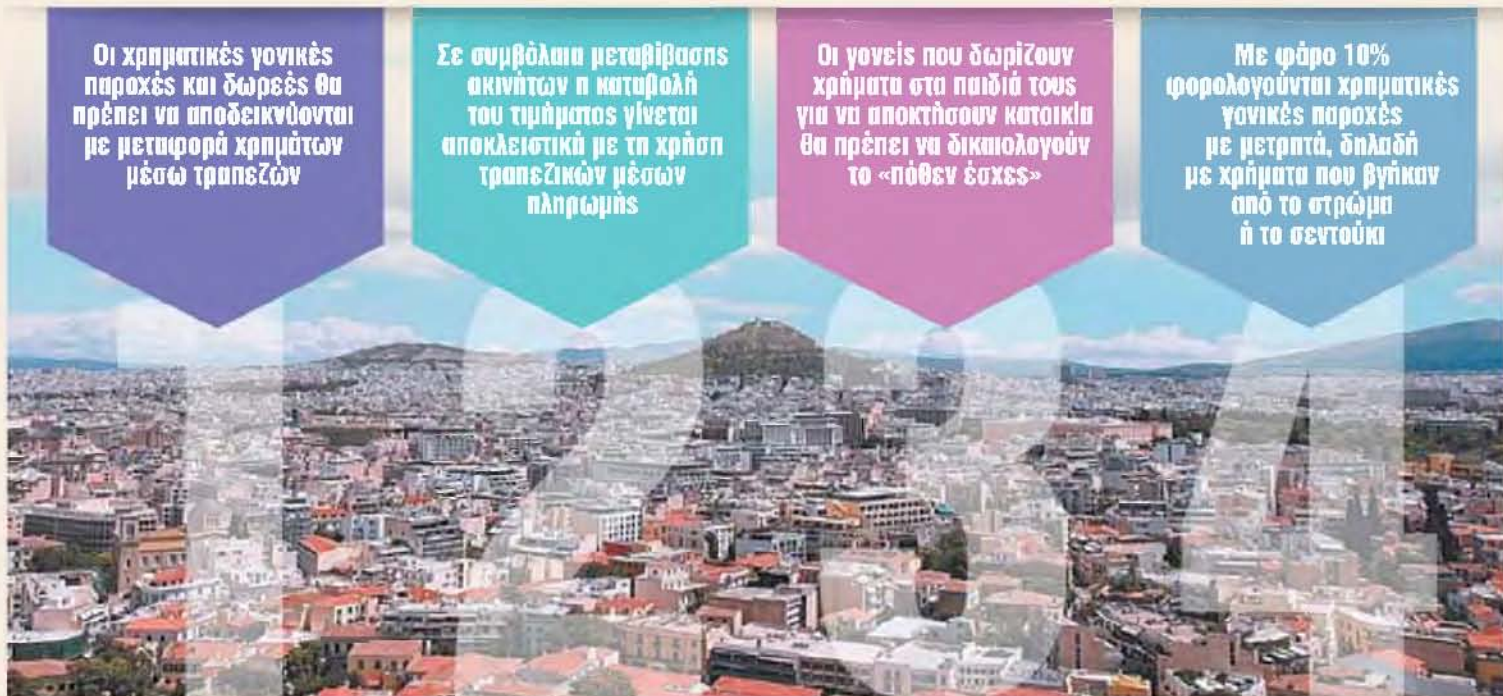
ΤΑ ΤΕΣΣΕΡΑ SOS

Οι χρηματικές γονικές παροχές και δωρεές θα πρέπει να αποδεικνύονται με μεταφορά χρημάτων μέσω τραπεζών

Σε συμβόλαια μεταβίβασης ακινήτων η καταβολή του τιμήματος γίνεται αποκλειστικά με τη χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής

Οι γονείς που δωρίζουν χρήματα στα παιδιά τους για να αποκτήσουν κατοικία θα πρέπει να δικαιολογούν το «πόθεν έσχες»

Με φόρο 10% φορολογούνται χρηματικές γονικές παροχές με μετρητά, δηλαδή με χρήματα που βγήκαν από το στρώμα ή το σεντούκι



AKINHTA

Αφορολόγητες οι οκτώ στις δέκα μεταβιβάσεις

Αγορά ακινήτων με μετρητά, ίδια κεφάλαια, επιλέγουν οι Έλληνες, γυρίζοντας την πλάτη στον τραπεζικό δανεισμό. Σύμφωνα με τις εκτιμήσεις τραπεζικών στελεχών 8 στις 10 αγοραπωλησίες κατοικιών γίνονται σήμερα με χρήματα που προέρχονται από αποταμιεύσεις ή από γονικές παροχές και δωρεές, κυρίως, οι οποίες είναι αφορολόγητες. Το πρώτο τετράμηνο του 2024, τα στεγαστικά δάνεια που εκταμιεύτηκαν ανήλθαν σε 113 εκατ. ευρώ καταγράφοντας αύ-

ξηση 25,8% σε σχέση με το αντίστοιχο διάστημα του 2023. Την ίδια περίοδο, με βάση το Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων, άλλαξαν χέρια 14.054 ακίνητα συνολικής αξίας 1,16 δισ. ευρώ. Σύμφωνα με τους ειδικούς της αγοράς, οι μεταβιβάσεις μπορεί να καταγράφουν μείωση της τάξεως του 20% συγκριτικά με πέρυσι, αλλά οι γονικές παροχές και δωρεές βρίσκονται στην πρώτη γραμμή λόγω του υψηλού αφορολόγητου ορίου. Οι γονείς που δωρίζουν χρήματα στα

παιδιά τους για να αποκτήσουν σπίτι δεν πληρώνουν φόρο εάν η γονική παροχή αφορά ποσά έως 800.000 ευρώ, ενώ τα παιδιά απολαμβάνουν υψηλό αφορολόγητο όριο κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας. Ωστόσο, οι φορολογούμενοι που μεταβιβάζουν ακίνητα ή δωρίζουν χρήματα θα πρέπει να είναι ιδιαίτερα προσεκτικοί για να μην μπλέξουν σε περιπέτειες με την Εφορία και βρεθούν αντιμέτωποι με υπέρογκους φόρους.

→ ΣΕΛΙΔΕΣ 18, 31

ΚΑΤΟΙΚΙΕΣ

Τα 7 μυστικά για αφορολόγητες μεταβιβάσεις

Οι γονείς που δωρίζουν χρήματα στα παιδιά τους για να αποκτήσουν σπίτι δεν πληρώνουν φόρο εάν η γονική παροχή αφορά ποσά έως 800.000 ευρώ

ΤΗΣ ΜΑΡΙΑΣ ΒΟΥΡΓΑΝΑ

Στην αγορά των ακινήτων τα μετρητά κερδίζουν τα στεγαστικά δάνεια με τους Έλληνες να βάζουν το χέρι στις αποταμιεύσεις για να αποκτήσουν το δικό τους κεραμίδι. Σύμφωνα με εκτιμήσεις τραπεζικών στελεχών, 8 στις 10 αγοραπωλησίες ακινήτων γίνονται σήμερα με μετρητά και όχι με τραπεζικό δανεισμό. Τα στοιχεία της Τράπεζας της Ελλάδος δείχνουν ότι το πρώτο τετράμηνο του 2024 εκταμιεύτηκαν στεγαστικά δάνεια ύψους 113 εκατ. ευρώ. Το ίδιο διάστημα, με βάση το Μητρώο Αξιών Μεταβιβάσεων Ακινήτων υπεγράφησαν 14.054 συμβόλαια αγοραπωλησιών ακινήτων συνολικής αξίας 1,16 δισ. ευρώ.

Αν και οι μεταβιβάσεις ακινήτων, όπως λένε οι ειδικοί της αγοράς, καταγράφουν μείωση περίπου 20% σε σχέση με πέρυσι, οι γονικές παροχές και δωρεές παραμένουν στην πρώτη γραμμή καθώς στις περισσότερες περιπτώσεις είναι αφορολόγητες. Οι γονείς που δωρίζουν χρήματα στα παιδιά τους για να αποκτήσουν σπίτι δεν πληρώνουν φόρο εάν η γονική παροχή αφορά ποσά έως 800.000 ευρώ ενώ τα παιδιά απολαμβάνουν

υψηλό αφορολόγητο όριο κατά την απόκτηση πρώτης κατοικίας.

Όσοι μεταβιβάζουν ακίνητα ή δωρίζουν χρήματα θα πρέπει να είναι ιδιαίτερα προσεκτικοί για να μην μπλέξουν σε περιπέτειες με την Εφορία και βρεθούν αντιμέτωποι με φορο-καμπάνες. Οι έλεγχοι της ΑΑΔΕ έχουν αποκαλύψει χιλιάδες υποθέσεις γονικών παροχών χρηματικών ποσών που έγιναν με κατάθεση μετρητών σε τραπεζικούς λογαριασμούς αλλά και δωρεές χρημάτων σε πρόσωπα που δεν δικαιούνται το αφορολόγητο όριο των 800.000 ευρώ. Όπως έδειξαν οι έλεγχοι, φορολογούμενοι δώρισαν στα παιδιά τους ή τα εγγόνια τους χρηματικά ποσά με γονική παροχή η οποία όμως δεν πραγματοποιήθηκε με μεταφορά χρηματικών ποσών μέσα από τις τράπεζες, όπως ορίζει ο νόμος, αλλά με μετρητά τα οποία κατατέθηκαν στον τραπεζικό λογαριασμό του δωρεοδόχου και κανονικά θα έπρεπε να καταβληθεί φόρος 10%. Επίσης εντοπίστηκαν περιπτώσεις εικονικών γονικών παροχών σε πρόσωπα τα οποία δεν δικαιούνται το αφορολόγητο των 800.000 ευρώ.

Όσοι μεταβιβάζουν ακίνητα ή δωρίζουν χρήματα θα πρέπει να είναι ιδιαίτερα προσεκτικοί για να μην μπλέξουν σε περιπέτειες με την Εφορία και βρεθούν αντιμέτωποι με φοροκαμπάνες

ΤΙ ΔΕΙΧΝΟΥΝ ΟΙ ΑΡΙΘΜΟΙ

8 στις 10 αγοραπωλησίες ακινήτων γίνονται με μετρητά

113 εκατ. εκταμιεύσεις στεγαστικών δανείων το πρώτο τετράμηνο του 2024

Ακίνητα συνολικής αξίας €1,16 δισ. άλλαξαν χέρια το πρώτο τετράμηνο του 2024

ΧΡΗΜΑΤΙΚΕΣ ΓΟΝΙΚΕΣ ΠΑΡΟΧΕΣ ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΑ ΠΟΣΑ ΚΑΙ ΦΟΡΟΛΟΓΙΑ



Τι πρέπει να ξέρετε

Ετσι, οι φορολογούμενοι πριν ξεκινήσουν μια γονική παροχή ή δωρεά θα πρέπει να γνωρίζουν τα εξής:

Το αφορολόγητο των 800.000 ευρώ αφορά γονικές παροχές - δωρεές οποιασδήποτε φύσεως περιουσίας (κινητής, ακίνητης, απαίτησης) με δωρεοδόχους μόνο τα πρόσωπα της Α' κατηγορίας (σύζυγος, μέρος συμφώνου συμβίωσης, τέκνα, εγγόνια και γονείς). Δηλαδή εξαιρούνται αδέρφια, ανίψια, θείοι και άλλοι συγγενείς.

Οι χρηματικές γονικές παροχές και δωρεές θα πρέπει να αποδεικνύονται με μεταφορά χρημάτων μέσω χρηματοπιστωτικών ιδρυμάτων.



ΠΑΡΟΧΕΣ - ΔΩΡΕΕΣ ΚΟΙ ΣΥΝΤΕΛΕΣΤΕΣ

ΥΧΩΝ

- εγγόνια - γονείς)

ώ

ον 800.000 ευρώ

ΥΧΩΝ (αδέλφια, θείοι, ανίψια, μηροί, νύφες κ.ά.)

ήπτο όριο

ΥΧΩΝ (λοιποί συγγενείς - ξένοι)

ήπτο όριο

ΠΙΚΙΑΣ

όγηπτο όριο για άγαμο

όγηπτο όριο για έγγαμο

Κατά τη σύνταξη των συμβολαιογραφικών εγγράφων μεταβίβασης ακινήτων η καταβολή του τιμήματος γίνεται αποκλειστικά με τη χρήση τραπεζικών μέσων πληρωμής.

Χρηματικές γονικές παροχές με μετρητά (με χρήματα που βγίκαν από το στρώμα ή το σεντούκι κ.λπ.), φορολογούνται με αυτοτελή συντελεστή 10%, χωρίς αφορολόγητο όριο.

Το ίδιο ισχύει και όταν ο γονιός καταθέσει χρήματα στον λογαριασμό του παιδιού.

Στις περιπτώσεις διαδοχικών δωρεών κατά τις οποίες ωφελούνται πρόσωπα που δεν δικαιούνται το αφορολόγητο των 800.000 ευρώ

(π.χ. δωρεά από τέκνο σε γονέα και εν συνεχεία δωρεά από αυτόν τον γονέα σε άλλο τέκνο), η Εφορία διερευνά τις πραγματικές συνθήκες και τη σκοπιμότητα των δωρεών αυτών, καθώς και το χρονικό διάστημα που μεσολάβησε μεταξύ αυτών. Στις περιπτώσεις που αποδεικνύεται ότι ο τελικά ωφελούμενος από τις διαδοχικές δωρεές είναι πρόσωπο που δεν ανήκει στην Α' κατηγορία δικαιούχων (π.χ. αδελφός) και ότι οι διαδοχικές δωρεές έχουν γίνει προς τον σκοπό αυτό τότε επιβάλλεται φόρος 20% χωρίς αφορολόγητο όριο. Εάν το χρονικό διάστημα που έχει μεσολαβήσει μεταξύ των διαδοχικών δωρεών είναι σύντομο (όχι μεγαλύτερο των έξι μηνών) χτυπάει καμπανάκι ελέγχου.

Η δυνατότητα του γονέα/δωρητή να πραγματοποιήσει χρηματική γονική παροχή/δωρεά προς το τέκνο/δωρεοδόχο δεν ελέγχεται κατά το στάδιο της υποβολής της δήλωσης. Δηλαδή δεν υπάρχει υποχρέωση συνυποβολής δηλώσεων φορολογίας εισοδήματος παρελθόντων ετών κ.λπ. Το πόθεν έσχες του δωρητή ερευνάται κατά τον έλεγχο της δήλωσης. Για τον λόγο αυτό όσοι δωρίζουν χρήματα θα πρέπει να «τσεκάρουν» τα εισοδήματά τους και συγκεκριμένα εάν μπορούν να καλύψουν τη δωρεά ή γονική παροχή.

Μία από τις λύσεις που έχουν οι φορολογούμενοι για να καλύψουν το «πόθεν έσχες» είναι η ανάλωση κεφαλαίου. Με τη μέθοδο αυτή μπορούν να επικαλεστούν εισοδήματα προηγούμενων ετών χωρίς να υπάρχει περιορισμός. Δηλαδή, μπορούν να επικαλεστούν εισοδήματα που είχαν πριν από 5, 10, 20 ή περισσότερα χρόνια.

Σε περίπτωση μεταφοράς χρηματικού ποσού προς κοινό λογαριασμό του τέκνου/δωρεοδόχου με τρίτο πρόσωπο, η αποδεδειγμένη «χρήση» του χρηματικού ποσού της γονικής παροχής/δωρεάς από το τέκνο/δωρεοδόχο και όχι από το τρίτο πρόσωπο αποτελεί αντικείμενο ελέγχου. Στην περίπτωση που αποδεικνύεται η «χρήση» του χρηματικού ποσού από το τρίτο πρόσωπο, επιβάλλεται φόρος δωρεάς.