



Απαλλαγή φόρου μεταβίβασης για α' κατοικία

Ποιοι γλιτώνουν την επιβάρυνση, πόσο είναι το αφορολόγητο όριο για άγαμους και έγγαμους και τι ισχύει για τα σικόπεδα

Της **ΠΡΟΚΟΠΗ ΚΑΤΖΗΝΙΚΟΛΑΟΥ**

Η αγορά ακινήτων βρίσκεται στο επίκεντρο τα τελευταία χρόνια, όχι μόνο λόγω της μεγάλης ζήτησης που καταγράφεται, αλλά και συνέπεία των αλλαγών που διευκολύνουν σημαντικά όσους επιθυμούν να αγοράσουν σπίτι.

Τι ισχύει όμως για την πρώτη κατοικία; Ποιοι απαλλάσσονται από τον φόρο μεταβίβασης; Και πόσο είναι το αφορολόγητο όριο για άγαμους και έγγαμους; Παρακάτω παρατίθενται οδηγίες για όσους σκοπεύουν να αγοράσουν ακίνητο και τι τελικά θα πληρώσουν στην εφορία.

Σύμφωνα με τη νομοθεσία, η απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων (ΦΜΑ) για αγορά πρώτης κατοικίας παρέχεται μόνο σε φυσικά πρόσωπα, ενήλικα έγγαμα ή άγαμα ή σε όσους έχουν συνάψει σύμφωνο συμβίωσης, 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 και με την προϋπόθεση ότι ο γάμος θα λυθεί μέσα σε πέντε έτη από την αγορά. Ειδικότερα, απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτου για αγορά πρώτης κατοικίας δικαιούνται:

- α) Έλληνες.
- β) Ομογενείς από Αλβανία, Τουρκία και χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης.
- γ) Οι πολίτες των κρατών-μελών

της Ευρωπαϊκής Ένωσης και του Ευρωπαϊκού Οικονομικού Χώρου, δ) Αναγνωρισμένοι πρόσφυγες.

Αφορολόγητα όρια

- 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 250.000 ευρώ, από έγγαμο μέχρι ποσού 250.000 ευρώ, ενώ από έγγαμο που παρουσιάζει αναπηρία τουλάχιστον 67% από διανοητική καθυστέρηση ή φυσική αναπηρία, μέχρι ποσού 275.000 ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 25.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά και κατά 30.000 ευρώ

Οι δηλώσεις μεταβίβασης ακινήτων υποβάλλονται ψηφιακά στην εφαρμογή myPROPERTY.

για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα.

- Για αγορά σικόπεδου: από άγαμο μέχρι ποσού 50.000 ευρώ, από έγγαμο μέχρι ποσού 100.000 ευρώ. Το ποσό αυτό προσαυξάνεται κατά 10.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά και κατά 15.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα τέκνα. Αν η αξία του ακινήτου υπερβαίνει τα παραπάνω αφορολόγητα όρια, η απαλλαγή χορηγείται μέχρι του αντίστοιχου αφορολόγητου πο-



Σύμφωνα με τη νομοθεσία, η απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης ακινήτων για αγορά πρώτης κατοικίας παρέχεται μόνο σε φυσικά πρόσωπα, ενήλικα έγγαμα ή άγαμα ή σε όσους έχουν συνάψει σύμφωνο συμβίωσης, εφόσον κατοικούν μόνιμα στην Ελλάδα ή προτίθενται να εγκατασταθούν στη χώρα το αργότερο εντός δύο ετών από την αγορά.

σού 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 αυτοτελείς οριζόντιες ιδιοκτησίες είτε παρακολουθήματα της μεταβιβαζόμενης κατοικίας), για επιφάνεια εκάστου έως 20 τ.μ., εφόσον βρίσκονται στο ίδιο ακίνητο και αποκτώνται ταυτόχρονα με το ίδιο συμβόλαιο αγοράς.

Σημειώνεται ότι σε κάθε μεταβίβαση ακινήτου επιβάλλεται φόρος μεταβίβασης ακινήτων που ανέρχεται σε 3% επί της αξίας που αναγράφεται στο συμβόλαιο και υπόχρεος για την καταβολή του είναι ο αγοραστής. Φυσικά, όπως προαναφέρθηκε, απαλλάσσονται από τον ΦΜΑ για πρώτη κατοικία όσοι πληρούν τα ανωτέρω κριτήρια.

Με τις αλλαγές που έχουν γίνει οι δηλώσεις μεταβίβασης υποβάλλονται ψηφιακά στην

εφαρμογή myPROPERTY. Συγκεκριμένα υποβάλλονται:

- α) Αρχικές δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων σε περιοχές εντός αντικειμενικού συστήματος (ΑΠΛΑ), εφόσον:
- Αφορούν τη σύσταση, τροποποίηση ή κατάργηση σύστασης οριζόντιων και κάθετων ιδιοκτησιών, με ή χωρίς κτίσματα.
- Πραγματοποιείται μεταβίβαση εμπράγματου δικαιώματος, διανομή, ανταλλαγή, συνένωση ακινήτων.

- Προκύπτει υποχρέωση καταβολής φόρου.
- β) Αρχικές δηλώσεις φόρου μεταβίβασης ακινήτων, οι οποίες αφορούν τη σύσταση ή τροποποίηση σύστασης ή κατάργηση σύστασης οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών με ή χωρίς κτίσματα, για ακίνητα εκτός ουσιώματος αντικειμενικού συστήματος, ανεξαρτήτως από την υποχρέωση καταβολής φόρου.

γ) Οι δηλώσεις για τη μεταίωση συντάξιν της συμβολαιογραφικής πράξης σύστασης, ή τροποποίησης σύστασης ή κατάργησης σύστασης οριζόντιων ή κάθετων ιδιοκτησιών, εφόσον οι αρχικές έχουν υποβληθεί μέσω της ψηφιακής εφαρμογής «Δήλωση φόρου μεταβίβασης ακινήτων μέσω ΔΟΥ - ΚΕΦΟΚ».

Σε περίπτωση που δεν υπάρχει δυνατότητα ψηφιακής υποβολής των δηλώσεων ΦΜΑ λόγω αιμοδεξιμένων τεχνικών αδυναμίας, η δήλωση υποβάλλεται σε έντυπη μορφή στην αρμόδια ΔΟΥ - ΚΕΦΟΚ μέσω της εφαρμογής «Τα αιτήματά μου».

Προς το παρόν, τροποποιητικές δηλώσεις, εφόσον οι αρχικές δηλώσεις έχουν υποβληθεί μέσω της εφαρμογής myPROPERTY, υποβάλλονται στην ΔΟΥ - ΚΕΦΟΚ όπου έχει υποβληθεί η αρχική δήλωση, μέσω της ψηφιακής υπηρεσίας myAADE «Τα αιτήματά μου».

Σημειώνεται ότι η δήλωση συμπληρώνεται από τον πιστοποιημένο συμβολαιογράφο που θα καιάρει τη συμβολαιογραφική πράξη και υποβάλλεται από τον υπόχρεο ή τον νόμιμο εκπρόσωπό αυτού με τη χρήση των προσωπικών τους κωδικών TAXIS.