

Αντικειμενικές αξίες

Πότε συμφέρει η μεταβίβαση των ακινήτων

Οι νέες τιμές θα περιορίσουν τη φοροεπιβάρυνση στις ακριβές περιοχές και θα κάνουν φθηνότερες τις γονικές παροχές ή δωρεές για μεγάλες κυρίως κατοικίες

Οι εκτιμητές ακινήτων ξεκινούν να καθορίσουν τις νέες τιμές ζώνης που θα πρέπει να αποκτήσουν τα ακίνητα σε όλη τη χώρα. Το χρονοδιάγραμμα είναι ασφυκτικό αφού όλα πρέπει να είναι έτοιμα μέχρι το τέλος Μαρτίου, αν και στο υπουργείο Οικονομικών τις τελευταίες ημέρες δεν εμφανίζονται αισιόδοξοι για την τήρηση της προθεσμίας. Πληροφορίες αναφέρουν ότι δεν αποκλείεται η κυβέρνηση να ζητήσει από τους δανειστές να δοθεί μια ακόμη παράταση για τον καθορισμό των νέων τιμών ζώνης σε όλη την επικράτεια.

Οι αλλαγές που σχεδιάζονται στις αντικειμενικές αξίες έχουν προβληματίσει τους ιδιοκτήτες ακινήτων. Πολλοί σκέφτονται αν θα πρέπει να προχωρήσουν τώρα στη μεταβίβαση κάποιου ακινήτου τους ή αν τους συμφέρει να κάνουν υπομονή μέχρι να δουν τις νέες τιμές ζώνης που θα αποκτήσουν τα ακίνητα.

Οι συντελεστές

Το ύψος του φόρου γονικής παροχής ή δωρεάς εξαρτάται από την αντικειμενική αξία του ακινήτου. Στο ερώτημα αν συμφέρει τώρα ή αργότερα η γονική παροχή ή η δωρεά, η απάντηση είναι ότι εξαρτάται από το είδος του ακινήτου που θα μεταβιβαστεί και την περιοχή. Με βάση τα δεδομένα που υπάρχουν:

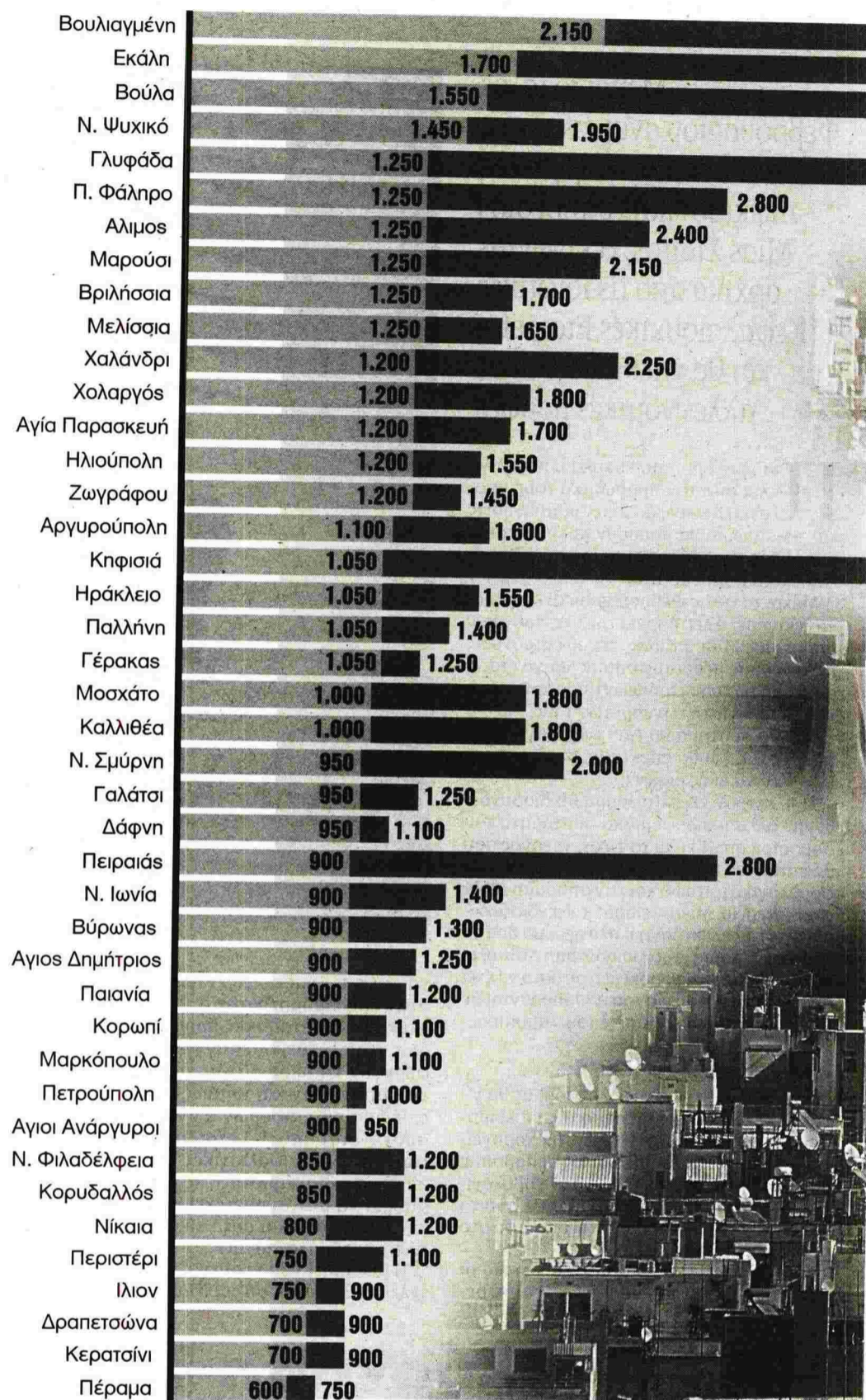
Στην παρούσα φάση το υπουργείο Οικονομικών δεν σχεδιάζει να προχωρήσει σε αλλαγές στους συντελεστές υπολογισμού του φόρου γονικής παροχής ή δωρεάς, ούτε θα αλλάξει τα φορολογητέα όρια.

Αυτό σημαίνει ότι οι ιδιοκτήτες ακινήτων που θέλουν να μεταβιβάσουν ακίνητα τα οποία βρίσκονται αρκετά κάτω από τα φορολογητέα όρια που ισχύουν σήμερα δεν έχουν κανένα λόγο να ανησυχούν και να προβληματίζονται, αφού δεν θα πληρώσουν φόρο για τα ακίνητα που θα περάσουν για παράδειγμα στα χέρια των παιδιών τους. Τα φορολογητέα ποσά και ειδικά για την απόκτηση πρώτης κατοικίας είναι υψηλά και καλύπτουν ακόμη και μια αύξηση των τιμών

ζώνης, ειδικά στις περιοχές όπου σήμερα οι τιμές βρίσκονται σε πολύ χαμηλά επίπεδα, της τάξεως των 600, 700 και 800 ευρώ το τετραγωνικό μέτρο. Το αφορολόγητο όριο της γονικής παροχής ανέρχεται σε 150.000 ευρώ, ενώ σήμερα χωρίς φόρο μπορεί να γίνουν γονικές παροχές πρώτης κατοικίας αξίας μέχρι 200.000 ευρώ. Στην περίπτωση μάλιστα που η πρώτη κατοικία αποκτάται με γονική παροχή ή δωρεά από έγγαμο φορολογούμενο ισχύει αφορολόγητο όριο 250.000 ευρώ, το οποίο προσαυξάνεται περαιτέρω αν υπάρχουν και προστατευόμενα τέκνα. Σε περίπτωση που η αξία της πρώτης κατοικίας υπερβαίνει τα παραπάνω όρια, επιβάλλεται φόρος μόνο στο υπερβάλλον ποσό αξίας με συντελεστές 1%, 5% και 10%.

Μια γονική παροχή ακινήτου το οποίο βρίσκεται στις λεγόμενες ακριβές περιοχές του Λεκανοπεδίου, όπως είναι η Εκάλη, η Κηφισιά, η Φιλοθέη, η Γλυφάδα, το Ψυχικό, σήμερα κοστίζει ακριβά λόγω των υψηλών αντικειμενικών αξιών. Για περιπτώσεις ακινήτων σε τέτοιες περιοχές αξίζει κανείς να περιμένει. Στις περιοχές όπου οι αντικειμενικές αξίες υπερβαίνουν τις εμπορικές τιμές σε ποσοστά που ξεπερνούν ακόμη και το 50% αναμένεται μείωση των τιμών ζώνης. Μάλιστα το όφελος για τους φορολογούμενους θα είναι πολύ μεγαλύτερο για τα ακίνητα μεγάλης επιφάνειας.

Χωρίς φόρο μπορούν να γίνουν σήμερα γονικές παροχές πρώτης κατοικίας αξίας μέχρι 200.000 ευρώ. Επίσης, σε κάθε περίπτωση απόκτησης πρώτης κατοικίας με γονική παροχή ή δωρεά από έγγαμο φορολογούμενο ισχύει αφορολόγητο όριο 250.000 ευρώ, το οποίο προσαυξάνεται περαιτέρω αν υπάρχουν και προστατευόμενα τέκνα. Σε περίπτωση που η αξία της πρώτης κατοικίας υπερβαίνει τα παραπάνω όρια επιβάλλεται φόρος μόνο στο υπερβάλλον ποσό αξίας. Εφόσον αποκτάται πρώτη κατοικία από άγαμο με γονική παροχή, η αξία της κατοικίας απαλλάσσεται από τον φόρο μέχρι του ποσού των 200.000 ευρώ. Σε περίπτωση απόκτησης πρώτης κατοικίας από έγγαμο,



η αξία απαλλάσσεται από τον φόρο μέχρι του ποσού των 250.000 ευρώ. Το όριο της αφορολόγητης αξίας 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, σε περίπτωση δωρεάς ή γονικής παροχής οικοπέδου στο οποίο μπορεί να ανεγερθεί πρώτη κατοικία προβλέπεται απαλλαγή από τον φόρο μέχρι το όριο αξίας των 50.000 ευρώ για τον άγαμο και μέχρι το

όριο των 100.000 ευρώ για τον έγγαμο.

Το όριο προσαυξάνεται 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 του δικαιούχου. Τα παραπάνω ισχύουν εφόσον στον δικαιούχο περιέρχεται μία μόνο κατοικία ή ένα οικοπέδο εξ ολοκλήρου και κατά πλήρη κυριότητα και όχι ποσοστό εξ αδιαίρετου.

Προϋποθέσεις απαλλαγής

Για να αναγνωριστεί το δικαίωμα απαλλαγής πρέπει αυτός ή αυτή που αποκτά την κατοικία με δωρεά ή γονική παροχή, η σύζυγος ή ο σύζυγος και τα ανήλικα τέκνα τους να μην έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή



8.800

4.550

3.700

4.600

ΟΙ ΑΝΤΙΚΕΙΜΕΝΙΚΕΣ ΑΞΙΕΣ ΠΟΥ ΙΣΧΥΟΥΝ ΣΗΜΕΡΑ

Ευρώ/τ.μ.

ΕΛΑΧΙΣΤΗ ΜΕΓΙΣΤΗ

4.000

ΠΡΟΣ ΤΗΝ ΕΦΟΡΙΑ

Τα δικαιολογητικά για να μην πληρώσετε φόρο πρώτης κατοικίας

Τα δικαιολογητικά που πρέπει να υποβληθούν για τη χορήγηση της απαλλαγής από τον φόρο για πρώτη κατοικία είναι:

1. Πιστοποιητικό οικογενειακής κατάστασης του δικαιούχου της απαλλαγής και ληξιαρχική πράξη γάμου ή γέννησης τέκνου, κατά περίπτωση, εφόσον τα στοιχεία του γάμου ή της γέννησης δεν προκύπτουν από το πιστοποιητικό.
2. Τοπογραφικό διάγραμμα στο οποίο πρέπει να υπάρχει βεβαίωση των αρμοδίων δημοσίων υπηρεσιών ή δήλωση ιδιώτη μηχανικού ότι το αποκτώμενο οικόπεδο ή το οικόπεδο μέσα στο οποίο βρίσκεται η αποκτώμενη κατοικία είναι οικοδομήσιμο και βρίσκεται μέσα σε εγκεκριμένο ρυμοτομικό σχέδιο ή μέσα στα όρια οικισμού χωρίς εγκεκριμένο σχέδιο. Στην περίπτωση κατά την οποία έχει εκδοθεί από την αρμόδια υπηρεσία άδεια οικοδομής, αντί του προηγούμενου δικαιολογητικού, πρέπει να προσκομίζεται φωτοτυπικό αντίγραφο της άδειας, εφόσον από αυτή ή το προσαρτημένο σ' αυτή τοπογραφικό διάγραμμα, εάν υπάρχει, προκύπτουν και οι δύο αναγκαίες κατά νόμο προϋποθέσεις και ο υπόχρεος δηλώνει υπεύθυνα στη δήλωση της επόμενης παραγράφου ότι όσα αναφέρονται στην άδεια οικοδομής ή στο τοπογραφικό διάγραμμα δεν έχουν τροποποιηθεί και ισχύουν κατά το χρόνο φορολογίας.
3. Υπεύθυνη δήλωση με την οποία ο δικαιούχος της απαλλαγής θα βεβαιώνει ότι:

- τόσο αυτός όσο και ο/η σύζυγος και τα ανήλικα τέκνα τους δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη κατοικία ή σε οικοδομήσιμο οικόπεδο ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου, που βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα άνω των 3.000 κατοίκων και τα οποία συνολικά πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους,
- τόσο αυτός όσο και ο/η σύζυγός του ή τα ανήλικα τέκνα τους δεν έχουν τύχει απαλλαγής από το φόρο μεταβίβασης, κληρονομιάς ή γονικής παροχής κατά το παρελθόν,
- κατοικεί μόνιμα στην Ελλάδα,
- τόσο αυτός όσο και ο/η σύζυγός του ή τα ανήλικα τέκνα τους δεν έχουν μεταβιβάσει κατά την προηγούμενη πενταετία με επαχθή ή χαριστική αιτία την επικαρπία ή το δικαίωμα οίκησης ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή την ψιλή κυριότητα ή επικαρπία ή ιδανικό μερίδιο οικοπέδου που πληρούσαν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας, συναθροιζόμενα με τα λοιπά ακίνητα της οικογένειας,
- αναλαμβάνει την υποχρέωση να προσκομίσει τα απαιτούμενα κατά περίπτωση πιστοποιητικά που τυχόν θα του ζητηθούν από τη Δ.Ο.Υ.

4. Αναλυτική κατάσταση ακινήτων (ένα έντυπο παραλλαγή του γνωστού Ε9), σύμφωνα με το υπόδειγμα που παρέχεται από τη Δ.Ο.Υ., υπογεγραμμένη και από τους δύο συζύγους. Το έντυπο αυτό αποτελεί αναπόσπαστο τμήμα της υπεύθυνης δήλωσης της προηγούμενης περίπτωσης.

5. Έγγραφο ή έγγραφα που αποδεικνύουν τη μόνιμη κατοικία του δικαιούχου στην Ελλάδα επί ένα τουλάχιστον έτος πριν τη χορήγηση της απαλλαγής. Η απόδειξη του γεγονότος αυτού μπορεί να γίνει με οποιοδήποτε νόμιμο μέσο. Π.χ. μπορούν να υποβληθούν αντίγραφα φορολογικών δηλώσεων, βεβαιώσεις ασφαλιστικών φορέων, συμβάσεις εργασίας, πιστοποιητικά φοίτησης των τέκνων σε σχολεία στην Ελλάδα, βεβαίωση έναρξης επαγγελματικής δραστηριότητας, μισθωτήριο συμβόλαιο κατοικίας κ.λπ.

Όλα τα παραπάνω δικαιολογητικά πρέπει να υποβληθούν στην αρμόδια Εφορία μαζί με τη δήλωση φόρου δωρεάς - γονικής παροχής ακινήτου πριν από την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου.

ΦΟΡΟΣ ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ

Κλιμάκια περιουσίας	Συντελεστής φόρου	Φόρος κλιμακίου	Συνολική αξία περιουσίας	Αναλογούν φόρος
150.000	0	0	150.000	0
150.000	1%	1.500	300.000	1.500
300.000	5%	15.000	600.000	16.500
Υπερβάλλον	10%			

ΑΦΟΡΟΛΟΓΗΤΑ ΠΟΣΑ ΓΟΝΙΚΗΣ ΠΑΡΟΧΗΣ Α' ΚΑΤΟΙΚΙΑΣ

Αφορολόγητο όριο	
Αγαμος	200.000
Εγγαμος ή μέρος συμφώνου συμβίωσης	250.000

Το αφορολόγητο προσαυξάνεται κατά 15.000 ευρώ για καθένα από τα δύο πρώτα τέκνα του φορολογουμένου και κατά 30.000 ευρώ για το τρίτο και καθένα από τα επόμενα παιδιά

επικαρπίας ή οίκησης σε άλλη κατοικία που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας και βρίσκεται σε δήμο ή κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων. Επίσης να μην κατέχουν, σε δήμο ή κοινότητα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων, οικόπεδο οικοδομήσιμο, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες τους.

Οι στεγαστικές ανάγκες θεωρείται ότι δεν καλύπτονται αν το συνολικό εμβαδόν των κτισμάτων που κατέχει ή μπορεί να ανεγείρει ο δικαιούχος είναι κάτω από 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.

