



Η απαλλαγή για την αγορά πρώτης κατοικίας παρέχεται, εκτός από τους Έλληνες, και στους ομογενείς από Αλβανία, Τουρκία και χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης, στους πολίτες της ΕΕ, στους αναγνωρισμένους πρόσφυγες αλλά και σε πολίτες τρίτων χωρών, οι οποίοι διαμένουν μόνιμα στην Ελλάδα τουλάχιστον έναν χρόνο. Η απαλλαγή για απόκτηση πρώτης κατοικίας παρέχεται μόνο σε φυσικά πρόσωπα (έγγαμα ή άγαμα), εφόσον κατοικούν μόνιμα στην Ελλάδα. Συνεπώς, δεν δικαιούνται την απαλλαγή οι Έλληνες φοιτητές για όσο διάστημα παραμένουν σπουδάζοντας στο εξωτερικό.

Επίσης, καθορίστηκαν οι κατηγορίες δικαιούχων ως ακολούθως:

α) Έλληνες

β) Ομογενείς από Αλβανία, Τουρκία και χώρες της πρώην Σοβιετικής Ένωσης

γ) Πολίτες των κρατών-μελών της Ευρωπαϊκής Ένωσης

δ) Αναγνωρισμένοι πρόσφυγες

ε) Πολίτες τρίτων χωρών που απολαμβάνουν του καθεστώτος του επί μακρόν διαμένοντος στην Ελλάδα. Η μόνιμη διαμονή αποδεικνύεται με κάθε νόμιμο μέσο, όπως π.χ. η έναρξη άσκησης επαγγέλματος, η πρόσληψη για παροχή υπηρεσιών εξαρτημένης εργασίας (μισθωτός), η ενοικίαση κατοικίας, η φοίτηση σε σχολές κ.λπ.. Το ελάχιστο συνεχόμενο χρονικό διάστημα κατοικίας στην Ελλάδα ορίζεται σε 1 έτος.

Επισημαίνεται ότι ειδικά για τους αλλοδαπούς η πρόθεσή τους για μόνιμη εγκατάσταση στην Ελλάδα δεν αναιρείται από το γεγονός ότι για ειδικούς λόγους οι αρμόδιες υπηρεσίες τούς χορηγούν προσωρινές άδειες παραμονής που ανανεώνονται. Οι καταγόμενοι από τη Βόρεια Ηπειρο και την Τουρκία, εφόσον απέκτησαν ιθαγένεια τρίτου κράτους πλην της αλβανικής και τουρκικής, δεν μπορούν να τύχουν απαλλαγής από τον φόρο.

Για τους έμμισθους Έλληνες δημοσίους υπαλλήλους που υπηρετούν στο εξωτερικό, θεωρείται ότι η κατοικία τους βρίσκεται στην Ελλάδα και συνεπώς δικαιούνται την απαλλαγή. Η απαλλαγή παρέχεται και στον κύριο εξ αδιαιρέτου ποσοστού ή ψιλό κύριο ή επικαρπωτή κατοικίας ή οικοπέδου που αγοράζει το υπόλοιπο ποσοστό ή το εμπράγματο δικαίωμα της επικαρπίας ή της ψιλής κυριότητας, προκειμένου να γίνει εξ ολοκλήρου κύριος του ακινήτου, εφόσον το ποσοστό που έχει δεν του πληροί τις στεγαστικές ανάγκες.

Η απαλλαγή παρέχεται και στον σύζυγο που βρίσκεται σε διάσταση, υπό τον όρο ότι έχει καταθέσει αίτηση ή αγωγή διαζυγίου τουλάχιστον προ έξι μηνών από τον χρόνο της αγοράς. Αν δεν λυθεί ο γάμος με διαζύγιο μέσα σε πέντε έτη από την αγορά, αίρεται η χορηγηθείσα απαλλαγή και καταβάλλεται ο οικείος φόρος.

Οι ιδιοκτήτες ξενοδοχείων, αποθηκών, γραφείων, βιομηχανοστασίων και γενικά αμιγών επαγγελματικών στεγών έχουν δικαίωμα απαλλαγής. Δεν θεωρείται επαγγελματική στέγη το ακίνητο, το οποίο από την οικοδομική άδεια ή τον τίτλο κτήσης χαρακτηρίζεται ως κατοικία, έστω και αν αυτό χρησιμοποιείται ως επαγγελματική στέγαση.

Για να χορηγηθεί φοροαπαλλαγή για την απόκτηση πρώτης κατοικίας θα πρέπει:

- Ο αγοραστής ή η σύζυγός του ή τα ανήλικα παιδιά του να μην έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οικήσεως σε άλλη οικία ή διαμέρισμα που πληροί τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς του ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας επί οικοπέδου οικοδομήσιμου ή επί ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, στο οποίο αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος που πληροί τις στεγαστικές του ανάγκες, και βρίσκονται σε δημοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων. Ακόμη για την απαλλαγή απαιτείται το αγοραζόμενο οικόπεδο ή το γήπεδο, στο οποίο βρίσκεται η αγοραζόμενη οικία ή το διαμέρισμα να είναι οικοδομήσιμο και εντός εγκεκριμένου ρυμοτομικού σχεδίου δήμου ή κοινότητας και μεταξύ αγοραστή και πωλητή να μην υπάρχει συγγένεια εξ αίματος ή εξ

αγχιστείας πρώτου βαθμού.

Οι προϋποθέσεις για τη χορήγηση της απαλλαγής θα πρέπει να συντρέχουν στο όνομα του αγοραστή.

- Θεωρείται ότι καλύπτονται οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή και της οικογένειάς του, αν το συνολικό εμβαδόν της καθαρής επιφάνειας (της επιφάνειας χωρίς τους κοινόχρηστους χώρους) κατοικιών που υφίστανται ή υπάρχει η δυνατότητα βάσει των πολεοδομικών διατάξεων να αναγερθούν είναι: 70 τ.μ., προσαυξανόμενα κατά 20 τ.μ. για καθένα από τα δύο πρώτα παιδιά του και 25 τ.μ. για το τρίτο και τα επόμενα τέκνα. Κατ' εξαίρεση, οι στεγαστικές ανάγκες του αγοραστή με ποσοστό αναπηρίας τουλάχιστον 67% αυξάνονται από 70 τ.μ. σε 90 τ.μ.

- Η απαλλαγή παρέχεται με τον όρο ότι το ακίνητο θα παραμείνει στην κυριότητα του αγοραστή για μία τουλάχιστον πενταετία.

Η απαλλαγή αίρεται σε περίπτωση που με πράξη εν ζωή μεταβιβασθεί το ακίνητο ή συσταθεί σ' αυτό οποιοδήποτε εμπράγματο δικαίωμα, πλην υποθήκης, πριν από την παρέλευση της πενταετίας, αυτός που μεταβιβάζει ή συνιστά εμπράγματο δικαίωμα υποχρεούται, προ της μεταβίβασης ή της σύστασης του εμπράγματος δικαιώματος, να υποβάλει δήλωση και να καταβάλει εφάπαξ το ΦΜΑ που αναλογεί στην αξία του μεταβιβαζόμενου ακινήτου.

Ως αξία του ακινήτου λαμβάνεται η αξία που έχει το ακίνητο κατά τον χρόνο της νέας μεταβίβασης ή της σύστασης του εμπράγματος δικαιώματος ή το δηλωθέν τίμημα της μεταβίβασης, εφόσον αυτό είναι μεγαλύτερο της αντικειμενικής αξίας. Ο φόρος υπολογίζεται με βάση τους συντελεστές που ίσχυαν κατά τον χρόνο χορήγησης της απαλλαγής, εκτός εάν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου του χρόνου απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

Σημειώνεται ότι στην περίπτωση χορήγησης απαλλαγής και στους δύο συζύγους κατά την αγορά ακινήτου εξ αδιαιρέτου, κατά τη μεταβίβαση του ποσοστού του ενός συζύγου σε τρίτον εντός της πενταετίας καταβάλλεται ο φόρος που αναλογεί στο ποσοστό αυτό. Αν διαπιστωθεί από τη ΔΟΥ ότι χορηγήθηκε απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης, ενώ δεν συνέτρεχαν οι προϋποθέσεις της απαλλαγής, επιβάλλεται σε βάρος του αγοραστή, εκτός από τον αναλογούντα κύριο φόρο, και πρόσθετος φόρος που ορίζεται σε ποσοστό 100% επί του κύριου φόρου. Ο κύριος φόρος υπολογίζεται με βάση την αξία του ακινήτου κατά τον χρόνο διαπίστωσης της παράβασης με εφαρμογή των συντελεστών που ίσχυαν κατά

τον χρόνο χορήγησης της απαλλαγής, εκτός εάν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου του χρόνου της απαλλαγής είναι μεγαλύτερος.

Σε περίπτωση διοικητικής επίλυσης της διαφοράς ο ανωτέρω πρόσθετος φόρος δεν μπορεί να μειωθεί στα 3/5 αυτού. Αν η αξία που έχει απαλλαγεί από τον φόρο αποτελεί τμήμα της συνολικής αξίας του ακινήτου, ο κύριος και πρόσθετος φόρος επιβάλλεται με βάση το τμήμα αυτό, η αξία του οποίου υπολογίζεται με βάση τη σχέση της αξίας που έχει απαλλαγεί προς τη συνολική αξία, κατά τον χρόνο της απαλλαγής.

Πότε παρέχεται απαλλαγή για 2η φορά

Σε ορισμένες περιπτώσεις οι φορολογούμενοι μπορούν να τύχουν απαλλαγής και για δεύτερη φορά για την αγορά κατοικίας ή οικοπέδου, αρκεί να συντρέχουν συγκεκριμένες προϋποθέσεις.

Η γενική αρχή είναι πως απαλλαγή από τον φόρο μεταβίβασης για αγορά κατοικίας ή οικοπέδου παρέχεται μία φορά. Όμως, απαλλαγή παρέχεται και για κάθε νέα αγορά ακινήτου, εφόσον:

α) τα ακίνητα που έχει στην κυριότητά του κατά τον χρόνο της νέας αγοράς ο αγοραστής, ο σύζυγος ή τα ανήλικα τέκνα τους δεν πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειάς τους και

β) ο αγοραστής υποβάλλει την οικεία δήλωση και καταβάλλει εφάπαξ τον φόρο που αναλογεί στην αξία του ακινήτου που έτυχε της απαλλαγής.

Ως αξία του ακινήτου λαμβάνεται η αξία που έχει αυτό κατά τον χρόνο της νέας απαλλαγής. Για τον υπολογισμό του φόρου, γίνεται χρήση των συντελεστών που ίσχυαν κατά τον χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής και καταβάλλεται εφάπαξ, εκτός εάν ο φόρος που αναλογεί στην αξία του ακινήτου ή στο καταβληθέν τίμημα κατά τον χρόνο χορήγησης της πρώτης απαλλαγής είναι μεγαλύτερος, οπότε καταβάλλεται ο μεγαλύτερος αυτός φόρος.

Η απαλλαγή αυτή παρέχεται και σε πρόσωπα τα οποία έτυχαν απαλλαγής από τον φόρο μεταβίβασης για απόκτηση στέγης μέχρι 14.7.1980, καθώς και σε πρόσωπα τα οποία έτυχαν απαλλαγής από τον φόρο κληρονομιάς ή γονικής παροχής για απόκτηση πρώτης κατοικίας, εφόσον για τα πρόσωπα αυτά συντρέχουν οι προϋποθέσεις απαλλαγής και καταβληθεί ο οικείος φόρος κατά περίπτωση.

Τα «χαρτιά» που χρειάζονται

Τα δικαιολογητικά που απαιτούνται για τη χορήγηση της απαλλαγής από τον φόρο μεταβίβασης υποβάλλονται μαζί με τη δήλωση Φ.Μ.Α. πριν από την υπογραφή του οριστικού συμβολαίου. Τα απαραίτητα δικαιολογητικά για όλες τις κατηγορίες δικαιούχων είναι τα εξής:

Υπεύθυνη δήλωση του άρθρου 8 του ν. 1599/1986, με την οποία ο δικαιούχος της απαλλαγής θα βεβαιώνει ότι:

α) τόσο αυτός όσο και ο σύζυγός του ή τα ανήλικα τέκνα τους δεν έχουν δικαίωμα πλήρους κυριότητας ή επικαρπίας ή οίκησης σε κατοικία ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή δικαίωμα πλήρους κυριότητας σε οικοπέδο οικοδομήσιμο ή σε ιδανικό μερίδιο οικοπέδου που βρίσκονται σε δημοτικό ή κοινοτικό διαμέρισμα με πληθυσμό άνω των 3.000 κατοίκων, στα οποία αντιστοιχεί εμβαδόν κτίσματος, που συνολικά πληρούν τις στεγαστικές τους ανάγκες, κατά τον χρόνο της απόκτησης της πρώτης κατοικίας. Εφόσον η απόκτηση πρώτης κατοικίας γίνεται αιτία θανάτου, βεβαιώνεται ότι τα πιο πάνω ακίνητα, συναθροιζόμενα και με τα λοιπά αντίστοιχα κληρονομαία ακίνητα, πλην εκείνου για το οποίο ζητείται η απαλλαγή, δεν πληρούν τις στεγαστικές ανάγκες του δικαιούχου.

β) τόσο αυτός όσο και ο σύζυγός του ή τα ανήλικα τέκνα του δεν έχουν τύχει απαλλαγής από τον φόρο μεταβίβασης, κληρονομιάς ή γονικής παροχής κατά το παρελθόν,

γ) κατοικεί μόνιμα στην Ελλάδα,

δ) ο δικαιούχος της απαλλαγής, ο σύζυγός του ή τα ανήλικα τέκνα του δεν έχουν μεταβιβάσει κατά την προηγούμενη πενταετία με επαχθή ή χαριστική αιτία:

- την επικαρπία ή το δικαίωμα οίκησης ή ιδανικό μερίδιο κατοικίας ή οικοπέδου,
- την ψιλή κυριότητα οικοπέδου ή ιδανικού μεριδίου οικοπέδου, που πληρούσαν τις στεγαστικές ανάγκες της οικογένειας του δικαιούχου, συναθροιζόμενα με τα λοιπά ακίνητα της οικογένειας, εφόσον η απόκτηση πρώτης κατοικίας γίνεται αιτία γονικής παροχής.

ε) αναλαμβάνει την υποχρέωση να προσκομίσει τα απαιτούμενα κατά περίπτωση πιστοποιητικά που τυχόν θα του ζητηθούν από τη Δ.Ο.Υ.

Πηγή: Imerisia.gr