



Χωρίς έλεγχο του πόθεν έσχες είναι η αγορά πρώτης κατοικίας μέχρι 120 τ.μ και αξίας έως 200.000 ευρώ.

Διπλό μπόνους σε όσους προχωρούν στην αγορά πρώτης κατοικίας με μετρητά δίνει η Εφορία απαλλάσσοντάς τους από τον έλεγχο του «πόθεν έσχες» αλλά και από το φόρο δωρεάς ή γονικής παροχής. Βασική προϋπόθεση είναι η επιφάνεια της πρώτης κατοικίας να μην ξεπερνά τα 120 τ.μ. και η αξία της τις 200.000 ευρώ ενώ η δωρεά ή η γονική παροχή χρηματικών ποσών να αφορά αποκλειστικά την αγορά της πρώτης κατοικίας και όχι την κάλυψη ή την εξόφληση στεγαστικού δανείου. Και αυτό γιατί το σύνολο των τοκοχρεολυτικών δόσεων στεγαστικού δανείου πρώτης κατοικίας αποτελεί πλέον τεκμήριο διαβίωσης και προστίθεται στα υπόλοιπα τεκμήρια (κατοικίες, το αυτοκίνητο, σκάφη αναψυχής, δίδακτρα σε ιδιωτικά σχολεία κ.λπ.

Η απαλλαγή από το φόρο για δωρεές ή γονικές παροχές μετρητών σημαίνει ότι οι νέοι φορολογούμενοι έχουν τη δυνατότητα να κάνουν χρήση για την αγορά πρώτης κατοικίας χρηματικά ποσά από τους γονείς τους, χωρίς εκείνοι να επιβαρυνθούν με τον ισχύοντα φόρο.

Τόνωση

Παράγοντες της αγοράς εκτιμούν ότι το μέτρο μπορεί να μην αλλάξει δραματικά το σημερινό τοπίο, ωστόσο και σε συνδυασμό με τη συνεχιζόμενη πτώση των τιμών στα ακίνητα, μπορεί να τονώσει κάπως τη ζήτηση μέσα στο 2011.

Με το απόθεμα αδιάθετων κατοικιών να παραμένει μεταξύ 120.000 έως 150.000, η αναστολή του «πόθεν έσχες» ευνοεί κυρίως τους φορολογούμενους που διαθέτουν ρευστό και αγοράζουν ακριβές κατοικίες και τους γονείς που βοηθούν τα παιδιά τους να αγοράσουν πρώτη κατοικία.

Με χθεσινή εγκύκλιο του υφυπουργού Οικονομικών, Δημ. Κουσελά ορίζονται οι όροι και οι

προϋποθέσεις για την απαλλαγή της αγοράς ή ανέγερσης πρώτης κατοικίας από το «πόθεν έσχες» παρέχονται παραδείγματα για το τι πρέπει να προσέξουν οι φορολογούμενοι για να δικαιούνται την απαλλαγή του «πόθεν έσχες», μέχρι τότε αυτή ισχύει αλλά και οι όροι απαλλαγής από τον φόρο για γονικές παροχές ή δωρεές χρηματικών ποσών που προορίζονται για την απόκτηση ή ανέγερση πρώτης κατοικίας.

Το μέτρο ισχύει από τις 17 Δεκεμβρίου 2010 μέχρι και 31 Δεκεμβρίου 2012. Πιο συγκεκριμένα στην εγκύκλιο διευκρινίζονται τα εξής:

1. Εξαιρείται από το «πόθεν έσχες» μέχρι 31-12-2012, η δαπάνη για την αγορά από ενήλικο, με δικαίωμα πλήρους κυριότητας καθώς και η ανέγερση από αυτόν οικοδομής, ως πρώτης κατοικίας, συνολικής αξίας 200.000 ευρώ και επιφάνειας τα εκατόν 120 τ.μ.
2. Αν η επιφάνεια της οικοδομής είναι πάνω από 120 τ.μ. ή η αξία της υπερβαίνει τις 200.000 ευρώ, τότε λαμβάνεται υπόψη ως δαπάνη απόκτησης περιουσιακών στοιχείων, η επιπλέον του ποσού αυτού δαπάνη, ή το ποσό αγοράς, ή το κόστος ανέγερσης που αναλογεί στην επιφάνεια πάνω από τα 120 τ.μ.
3. Στην επιφάνεια των 120 τ.μ. λαμβάνεται υπόψη ακέραη και η επιφάνεια των βοηθητικών χώρων (αποθήκη, χώρος στάθμευσης, λεβητοστάσιο, αποθήκη καυσίμων, κλιμακοστάσιο κ.λπ.) εφόσον οι χώροι αυτοί δεν είναι κοινό-χρηστοι.
4. Στην επιφάνεια των 120 τμ. δεν περιλαμβάνεται ο χώρος στάθμευσης στην πυλωτή ή στον ακάλυπτο χώρο του οικοπέδου που είναι παρακολούθημα της κατοικίας αυτής και δεν έχει ξεχωριστό ποσοστό ιδιοκτησίας στο οικόπεδο.
5. Απαλλάσσονται από φόρο (10%, 20% ή 40% ανάλογα με το βαθμό συγγένειας δωρητή και δωροδόχου) δωρεές ή γονικές παροχές χρηματικών ποσών, που συνιστώνται αποκλειστικά για την αγορά ή ανέγερση πρώτης κατοικίας από ενήλικο, για τις οποίες η δαπάνη που πραγματοποιείται (από 17/12/2010 μέχρι και 31/12/2012) απαλλάσσεται από το «πόθεν έσχες» (πρώτη κατοικία έως 120 τ.μ. και έως 200.000 ευρώ).

Τι ισχύει για γονικές παροχές ή δωρεές

Για την απαλλαγή από το φόρο γονικής παροχής ή δωρεάς ισχύουν τα εξής:

Οι δωρεές/γονικές παροχές πρέπει να έχουν ως αντικείμενο χρηματικά ποσά.

Οι δωρεές/γονικές παροχές πρέπει να συνιστώνται προκειμένου να καλυφθεί η δαπάνη αγοράς ή ανέγερσης πρώτης κατοικίας.

Δεν απαλλάσσονται οι δωρεές/γονικές παροχές που συνιστώνται για την εξόφληση δανείου (ή δόσεων αυτού) που είχε λάβει ο φορολογούμενος, προκειμένου να προβεί στην αγορά/ανέγερση, δεδομένου ότι δεν προβλέπεται αντίστοιχη απαλλαγή αυτού από το «πόθεν έσχες» μετά την ισχύ του ν.3842/2010.

Η δαπάνη για την αγορά/ανέγερση πρώτης κατοικίας καθώς και η δωρεά/γονική παροχή για την κάλυψη αυτής πρέπει να πραγματοποιείται από 17/12/2010 μέχρι και 31/12/2012. Εφόσον η δαπάνη ή η δωρεά/γονική παροχή (π.χ. συμβόλαιο αγοράς/ανέγερση) έγινε πριν τη 17/12/2010, για τα ποσά της δωρεάς/γονικής παροχής επιβάλλεται φόρος ανεξάρτητα από το χρόνο υποβολής της δήλωσης (πριν ή μετά τη 17/12/2010).

Αν η δαπάνη καταβάλλεται τμηματικά (π.χ. εξόφληση τιμήματος σε δόσεις ή τιμολόγια ανέγερσης οικοδομής σε διάφορα χρονικά σημεία), απαλλάσσονται από το φόρο μόνο οι δωρεές/γονικές παροχές που συνιστώνται για την κάλυψη δαπανών που γίνονται στο χρονικό διάστημα από 17/12/2010 μέχρι και 31/12/2012.

Δικαιούχοι της απαλλαγής από το φόρο δωρεάς/γονικής παροχής είναι όσοι υποβάλλουν φορολογική δήλωση στην Ελλάδα. Δηλαδή μπορεί να είναι και αλλοδαποί ή κάτοικοι εξωτερικού που αποκτούν/ανεγείρουν πρώτη κατοικία στην Ελλάδα.

Το αγοραζόμενο/ανεγειρόμενο ακίνητο πρέπει να αποκτάται κατά πλήρη κυριότητα και όχι κατά ψιλή κυριότητα ή επικαρπία.

Επίσης παρατείνεται μέχρι 31-12-2011 η προθεσμία παραγραφής του δικαιώματος του δημοσίου για κοινοποίηση φύλλων ελέγχου ή πράξεων επιβολής φόρων για υποθέσεις φορολογίας κληρονομιών, δωρεών γονικών παροχών, προικών, κερδών από λαχεία, μεταβίβασης ακινήτων και φόρου μεγάλης ακίνητης περιουσίας.

Παράδειγμα 1: Αγορά διαμερίσματος 120 τ.μ. αξίας 250.000 ευρώ. Ο αγοραστής απαλλάσσεται από το φόρο δωρεάς για αξία 200.000 ευρώ. Η δήλωση φόρου δωρεάς θα υποβληθεί για το συνολικό ποσό των 250.000 ευρώ (εφόσον για ολόκληρο το τίμημα έγινε δωρεά προς τον αγοραστή) και θα υπαχθεί σε φόρο για τις 50.000 ευρώ.

Παράδειγμα 2: Αγορά διαμερίσματος 150 τ.μ. αξίας 200.000 ευρώ. Ο αγοραστής απαλλάσσεται από το φόρο δωρεάς για το ποσό που αναλογεί στα 120 τ.μ.

- Στα 150 τ.μ. αναλογεί αξία 200.000 ευρώ
- Στα 120 τ.μ. αναλογεί αξία 160.000 ευρώ ($200.000 \times 120 / 150 = 160.000$ ευρώ)
- Άρα ο αγοραστής απαλλάσσεται για αξία 160.000 ευρώ.

Παράδειγμα 3: Αγορά διαμερίσματος 150 τ.μ. αξίας 350.000 ευρώ.

- Στα 150 τ.μ. αναλογεί αξία 350.000 ευρώ
- Στα 120 τ.μ. αναλογεί αξία 280.000 ευρώ ($350.000 \times 120 / 150 = 280.000$ ευρώ)

Άρα ο αγοραστής απαλλάσσεται από το φόρο δωρεάς για αξία 200.000 ευρώ, δεδομένου ότι η αξία που αναλογεί στα 120 τ.μ. (280.000) υπερβαίνει το ανώτατο απαλλασσόμενο των 200.000 ευρώ.

Πηγή: imerisia.gr