

2025, όλα τα ακίνητα επιβαρύνονται με φόρο μεταβίβασης, ο οποίος ανέρχεται σε 3% επί του τιμήματος του ακινήτου που αναγράφεται στο συμβόλαιο ή επί της αντικειμενικής αξίας, εφόσον η τελευταία είναι μεγαλύτερη. Στον φόρο προστίθεται επιπλέον έξοδο 3% επί του φόρου μεταβίβασης ακινήτου που αφορά τον δήμο στον οποίο βρίσκεται η κατοικία. Για την αγορά πρώτης κατοικίας εφαρμόζεται αφορολόγητο όριο το οποίο δικαιούνται οι φορολογούμενοι εφόσον πληρούν συγκεκριμένες προϋποθέσεις. Πάνω από το αφορολόγητο όριο επιβάλλεται φόρος 3%.

Ακόμα πρέπει να υπολογιστεί η αμοιβή συμβολαιογράφου βάσει της αντικειμενικής αξίας του ακινήτου, εφόσον αυτή είναι ανώτερη του τιμήματος. Επίσης, έξοδα κτηματολογίου και αμοιβή μηχανικού για την έκδοση ηλεκτρονικής ταυτότητας κτιρίου, η οποία είναι απαραίτητη για την αγοραπωλησία του ακινήτου.

5 Οι ισχύουσες κλίμακες στη φορολογία δωρεών κινητών και ακινήτων διαμορφώνονται ως εξής: Οι κλίμακες με τις οποίες υπολογίζεται ο φόρος δωρεάς σε κινητά και ακίνητα περιουσιακά στοιχεία, για πρόσωπα δικαιούχους της Β' και της Γ' κατηγορίας της φορολογικής κλίμακας (δηλαδή όχι συγγενείς πρώτου βαθμού) είναι οι ίδιες με αυτές που ισχύουν για τη φορολόγηση των κληρονομιών. Για δωρεές κινητών ή ακινήτων προς πρόσωπα δικαιούχους της Α' κατηγορίας της φορολογικής κλίμακας (σύζυγος, μέρος συμφώνου συμβίωσης, τέκνα, εγγόνια και γονείς) ισχύει, από 1η/10/2021 αφορολόγητο όριο 800.000 ευρώ. Για την υπερβάλλουσα των 800.000 ευρώ αξία, επιβάλλεται μετά την αφαίρεση αυτού του αφορολόγητου ποσού φόρος με αυτοτελή συντελεστή 10%. Για δωρεές που πραγματοποιήθηκαν πριν από την 1η/10/2021 εφαρμόζεται η κλίμακα της Α' κατηγορίας της φορολογικής κλίμακας με αφορολόγητο ποσό 150.000 ευρώ.

6 Οι φορολογούμενοι, πριν ξεκινήσουν τη διαδικασία για γονική παροχή η δωρεά, πρέπει να γνωρίζουν:

➤ Το αφορολόγητο των 800.000 ευρώ αφορά γονικές παροχές - δωρεές οποιασδήποτε φύσεως περιουσίας (κινητής, ακίνητης, απαιτήσης) έχουν 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.

➤ 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 βγήκαν από το στρώμα ή το σεντούκι κ.λπ.), φορολογούνται με αυτοτελή συντελεστή 10%, χωρίς αφορολόγητο όριο.

7 Στο αφορολόγητο των 800.000 ευρώ μπορεί να συμπεριληφθεί η αποπληρωμή πιστωτικής κάρτας συνδεδεμένης με τραπεζικό λογαριασμό του τέκνου, η οποία διενεργείται με μεταφορά χρημάτων από λογαριασμό που διατηρεί σε πιστωτικό ίδρυμα ο πατέρας.

8 Ακόμη, στο αφορολόγητο των 800.000 ευρώ μπορεί να συμπεριληφθεί η μεταφορά του πλειστηριάσματος από τον λογαριασμό του γονέα απευθείας στον λογαριασμό του συμβολαιογράφου που διενεργεί τον πλειστηριασμό, για να αγοράσει το τέ-


πύλη
Ετοιμάζεται ηλεκτρονική πλατφόρμα η οποία θα κάνει προεμέρα πριν από το καλοκαίρι και θα καταγράφει όλες τις τιμές πώλησης ακινήτων ανά περιοχή, με τα στοιχεία να αντλούνται από το Κτηματολόγιο, όπου αναρτώνται πλέον τα συμβόλαια



κνο ακίνητο μέσω πλειστηριασμού.

9 Σε δωρεές και γονικές παροχές από 1η/10/2021 δεν συνυπολογίζονται εκείνες που έχουν πραγματοποιηθεί μέχρι την ημερομηνία αυτή, ενώ από 1η/10/2021 και μετά διενεργείται κανονικά συνυπολογισμός (δωρεών/γονικών παροχών). Επίσης, οι δωρεές και γονικές παροχές μετά την 1η/10/2021 δεν συνυπολογίζονται στην αιτία θανάτου κτήση περιουσίας μεταξύ των αυτών προσώπων.

10 Η σχετική δήλωση για γονικές παροχές και δωρεές υποβάλλεται στη ΔΟΥ της φορολογίας εισοδήματος του υπόχρεου σε φόρο δωρεοδόχου/τέκνου ή στο ΚΕΦΟΚ Αττικής ή Θεσσαλονίκης. Στην περίπτωση που ο δωρεοδόχος/τέκνο είναι κάτοικος εξωτερικού, υποβάλλεται στο ΚΕΦΟΚ Αττι-

κής. Για τη συμπλήρωση της δήλωσης δωρεάς, γονικής παροχής, εφόσον συντάσσεται συμβολαιογραφικό έγγραφο, συμπληρώνεται από τον συμβολαιογράφο που θα καταρτίσει τη συμβολαιογραφική πράξη και υποβάλλεται από τον υπόχρεο πριν από τη σύνταξη του οικείου συμβολαιογραφικού εγγράφου της δωρεάς ή γονικής παροχής. Οι συμβαλλόμενοι υποχρεούνται να προσκομίσουν στον συμβολαιογράφο όλα τα αναγκαία στοιχεία που απαιτούνται για την ορθή σύνταξη της δήλωσης από αυτόν και στην αρμόδια υπηρεσία της φορολογικής διοίκησης τα νόμιμα δικαιολογητικά.

