

Μεγάλη ανάσα στα παιδιά και τους γονείς τους δίνει το νέο πλαίσιο, που προβλέπει ότι δωρεές χρηματικών ποσών ως 150.000 ευρώ δεν φορολογούνται αυτοτελώς με 10% από το πρώτο ευρώ, αλλά υπάγονται στην κλίμακα περί δωρεών, συνεπώς ο φόρος είναι μηδενικός. Ποια είναι η προϋπόθεση; Η γονική δωρεά να αφορά στην αγορά πρώτης κατοικίας.

Η διάταξη τυπικά έχει τεθεί σε ισχύ από τον Αύγουστο, ωστόσο, με νέα εγκύκλιο της η ΑΑΔΕ δίνει νέες, αναλυτικές διευκρινίσεις, δείγμα του ότι οι «γκρίζες» ζώνες και οι απορίες πολιτών- εφοριακών ήταν πολλές. Το μόνο σίγουρο είναι ότι οι γονείς δεν θα φορολογούνται, πλέον, για δεύτερη φορά και μάλιστα τσουχτερά, θέλοντας απλά και μόνο να βοηθήσουν τα παιδιά τους να ξεκινήσουν το δικό τους σπίτι.

Πλέον ,η γονική δωρεά 150.000 ευρώ είχε φόρο 15.000 ευρώ, είναι αφορολόγητη. Στην περίπτωση, δε, μεγαλύτερων ποσών ο φόρος είναι ελάχιστος π.χ. 1.500 ευρώ για γονικές δωρεές 300.000 ευρώ, ενώ μέχρι πρότινος απαιτούνταν 30.000 ευρώ.

Για τις εν λόγω δωρεές/γονικές παροχές, ισχύει ο θεσμός του συνυπολογισμού των προγενέστερων δωρεών/γονικών παροχών, δηλαδή λαμβάνονται υπόψη τυχόν προγενέστερες δωρεές/γονικές παροχές του ιδίου γονέα προς το ίδιο τέκνο, εφόσον γι' αυτές η φορολογική υποχρέωση έχει γεννηθεί από την 1/1/2004, αλλά και αυτές συνυπολογίζονται σε τυχόν μεταγενέστερες. Συνεπώς, εάν πρόκειται για την πρώτη δωρεά/γονική παροχή του ιδίου γονέα προς το αυτό τέκνο, γι' αυτήν προκύπτει μηδενική φορολογική επιβάρυνση μέχρι του ύψους των 150.000 ευρώ

Σε φορολόγηση με βάση τη φορολογική κλίμακα υπόκειται το συνολικό χρηματικό ποσό που παρέχεται για την αγορά πρώτης κατοικίας, όχι μόνο το απαλλασσόμενο από τον φόρο

μεταβίβασης ποσό, και είναι δυνατό να καλύπτει και τη δαπάνη αμοιβών δικηγόρου, συμβολαιογράφου, τέλη μεταγραφής καθώς και τον τυχόν προκύπτοντα φόρο μεταβίβασης. Εφόσον το ποσό της χρηματικής δωρεάς/γονικής παροχής υπερβαίνει το τίμημα και τα προαναφερόμενα έξοδα της αγοράς, κατά το υπερβάλλον θα υπαχθεί σε αυτοτελή φορολόγηση. Δηλαδή αν η δωρεά είναι 200.000 ευρώ και τα συνολικά έξοδα είναι 150.000 ευρώ για την αγορά της α' κατοικίας, τότε οι 50.000 ευρώ θα φορολογηθούν με 10% άρα θα επιβαρυνθούν με φόρο 5.000 ευρώ.

Χρηματικά ποσά που παρέχονται από τους γονείς στα τέκνα για ανέγερση οικοδομής σε οικόπεδο (είτε έχει τύχει απαλλαγής πρώτης κατοικίας ο δωρεοδόχος/τέκνο για την απόκτηση του οικοπέδου είτε όχι) υπόκεινται σε αυτοτελή φορολόγηση, άρα δεν πάνε στην κλίμακα με αφορολόγητο 150.000 ευρώ αλλά επιβαρύνονται με 10%.

Η υπαγωγή στη φορολόγηση με βάση τη φορολογική κλίμακα αφορά τα χρηματικά ποσά που παρέχονται ΜΕΤΑ την έναρξη ισχύος της ρύθμισης, ανεξάρτητα αν η αγορά και η απαλλαγή της πρώτης κατοικίας έλαβε χώρα σε προγενέστερο της ισχύος του νόμου χρόνο, υπό την προϋπόθεση ότι καλύπτει τίμημα που καταβάλλεται (εφάπαξ ή τμηματικά) σε χρόνο μεταγενέστερο της 31ης Ιουλίου 2020. Το ίδιο ισχύει και στην περίπτωση που τα χρηματικά ποσά αποδεδειγμένα παρέχονται για την εξόφληση δόσεων δανείου που χορηγήθηκε για τη συγκεκριμένη αγορά πρώτης κατοικίας που έτυχε της απαλλαγής.

Η δωρεά/γονική παροχή χρηματικών ποσών για τη σύνταξη προσυμφώνου αγοράς ΔΕΝ εντάσσεται στις περιπτώσεις της ρύθμισης για την υπαγωγή αυτών σε φόρο με βάση την κλίμακα, αλλά αυτές υπάγονται στην αυτοτελή φορολόγηση, αφού δεν συντρέχει κατά το χρονικό αυτό σημείο η προϋπόθεση της απαλλαγής της πρώτης κατοικίας. Η αυτοτελής φορολόγηση ισχύει και στην περίπτωση δωρεάς/γονικής παροχής χρηματικών ποσών για την αγορά από τα τέκνα κατοικίας στο εξωτερικό, αφού στην περίπτωση αυτή δεν συντρέχει η προϋπόθεση απαλλαγής

Για την υπαγωγή της δωρεάς/γονικής παροχής στη φορολόγηση με βάση την κλίμακα, θα πρέπει να προκύπτει ρητά ότι αυτή συνεστήθη για την αγορά συγκεκριμένου ακινήτου για το οποίο ο δωρεοδόχος/τέκνο έτυχε της απαλλαγής. Επειδή η δήλωση φόρου δωρεάς ή γονικής παροχής υποβάλλεται μέσα σε 6μηνη προθεσμία από τη σύσταση αυτής, θα πρέπει κατά κανόνα να αναγράφονται στην οικεία δήλωση τα στοιχεία της δήλωσης φ.μ.α. (καθώς και του μεταβιβαστικού συμβολαίου, εάν τούτο έχει ήδη συνταχθεί), ώστε να είναι εφικτή η επαλήθευση της ισχύος της νομοθετικής ρύθμισης. Δεδομένου δε ότι η απαλλαγή από τον φ.μ.α. είναι προϋπόθεση για την υπαγωγή των εν λόγω χρηματικών δωρεών στη φορολόγηση με βάση την κλίμακα, η μη αναγραφή των στοιχείων (τουλάχιστον της δήλωσης

φ.μ.α.) συνεπάγεται πρόσκληση του φορολογουμένου από τη Δ.Ο.Υ. εντός 3 εργάσιμων ημερών από την παραλαβή της δήλωσης, προκειμένου να τα συμπληρώσει. Η μη συμπλήρωση των στοιχείων της δήλωσης (εάν ο φορολογούμενος επικαλείται ότι αυτή δεν έχει υποβληθεί ακόμη) δεν συνεπάγεται υπαγωγή της χρηματικής δωρεάς σε αυτοτελή φορολόγηση στο στάδιο αυτό, εφόσον αναγράφονται τουλάχιστον τα στοιχεία του αγοραζόμενου ακινήτου και ότι συντρέχουν οι προϋποθέσεις απαλλαγής της πρώτης κατοικίας. Η επαλήθευση της συνδρομής όλων των προϋποθέσεων γίνεται εντός των επόμενων 60 ημερών αλλά και στο στάδιο του ελέγχου.